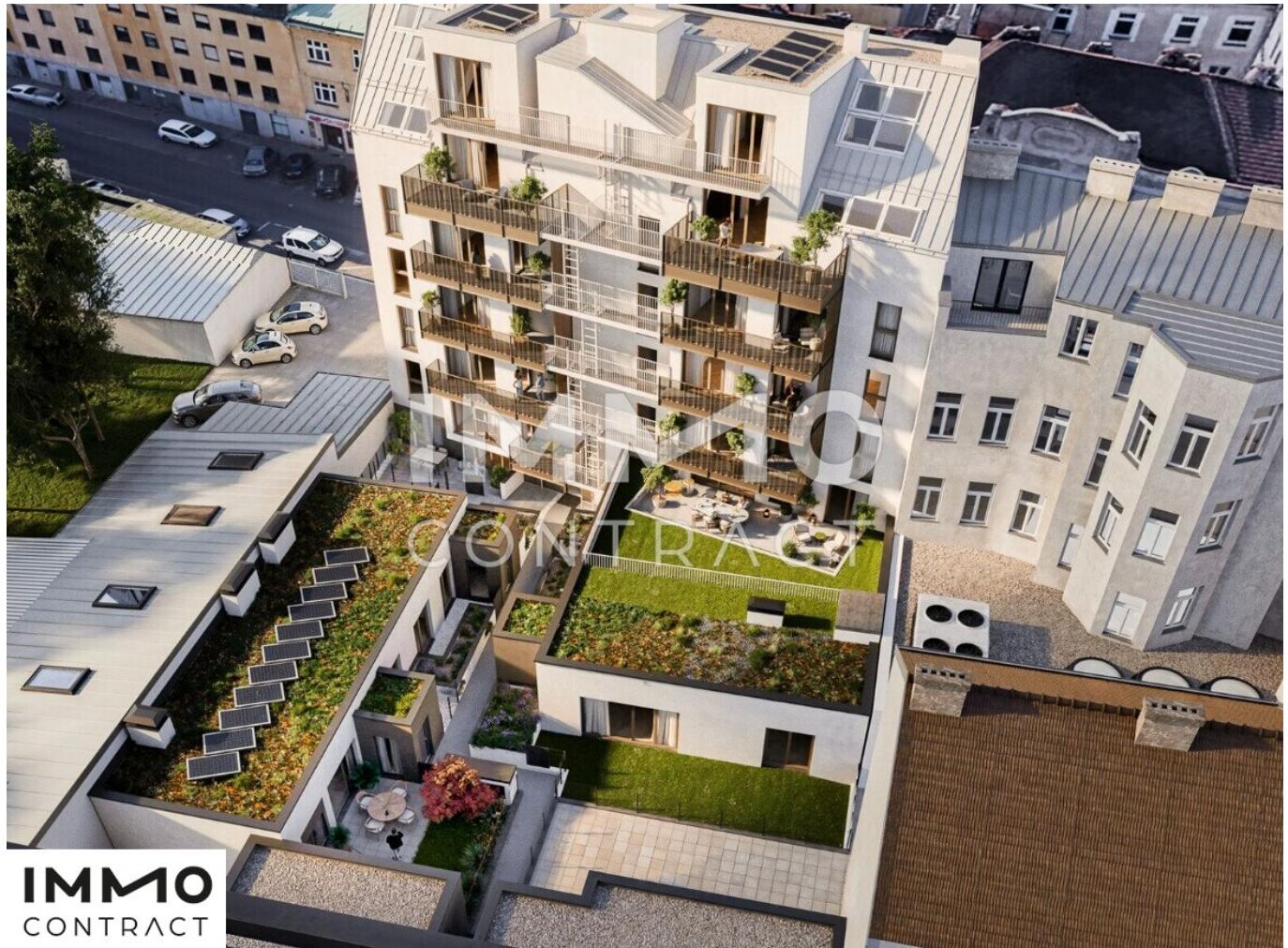


**Perfekte Anlage Wohnung - Moderne 2-Zimmer-Wohnung  
mit Freifläche ERSTBEZUG**



**IMMO  
CONTRACT**

Bild

**Objektnummer: 1939/1000409503**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	49,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,73
<b>Kaufpreis:</b>	293.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3% zzgl. 20% USt.	

## Ihr Ansprechpartner



**Arancha Traub-Swittalek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T + 43 50/450-567  
H +43 676/841 420-567

Gerne stehe ich  
Verfügung.

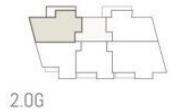
zur



**IMMO**  
CONTRACT



**TÜR 12**  
Wohnräume 49,04 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,60 m<sup>2</sup>



2.0G

Maßstab 1:100  
Stand 24.09.2025



TÜR 8  
Wohnräume  
Balkon

48.01 m<sup>2</sup>  
8.61 m<sup>2</sup>

TÜR 9  
Wohnräume  
Balkon

67.01 m<sup>2</sup>  
5.03 m<sup>2</sup>

TÜR 10  
Wohnräume  
Balkon

44.55 m<sup>2</sup>  
5.03 m<sup>2</sup>

TÜR 11  
Wohnräume  
Loggia

45.04 m<sup>2</sup>  
3.00 m<sup>2</sup>

TÜR 12  
Wohnräume  
Balkon

49.04 m<sup>2</sup>  
8.60 m<sup>2</sup>

2 OG

Maßstab 1:100  
Stand 24.09.2025

**IMMO**  
CONTRACT



**HAUS 1**  
Wohnräume  
Terrasse  
31,64 m<sup>2</sup>

**HAUS 2**  
Wohnräume  
Terrasse  
Garten  
71,18 m<sup>2</sup>  
6,20 m<sup>2</sup>  
46,40 m<sup>2</sup>

**HAUS 3**  
Wohnräume  
Terrasse  
Garten  
70,88 m<sup>2</sup>  
6,09 m<sup>2</sup>  
36,48 m<sup>2</sup>

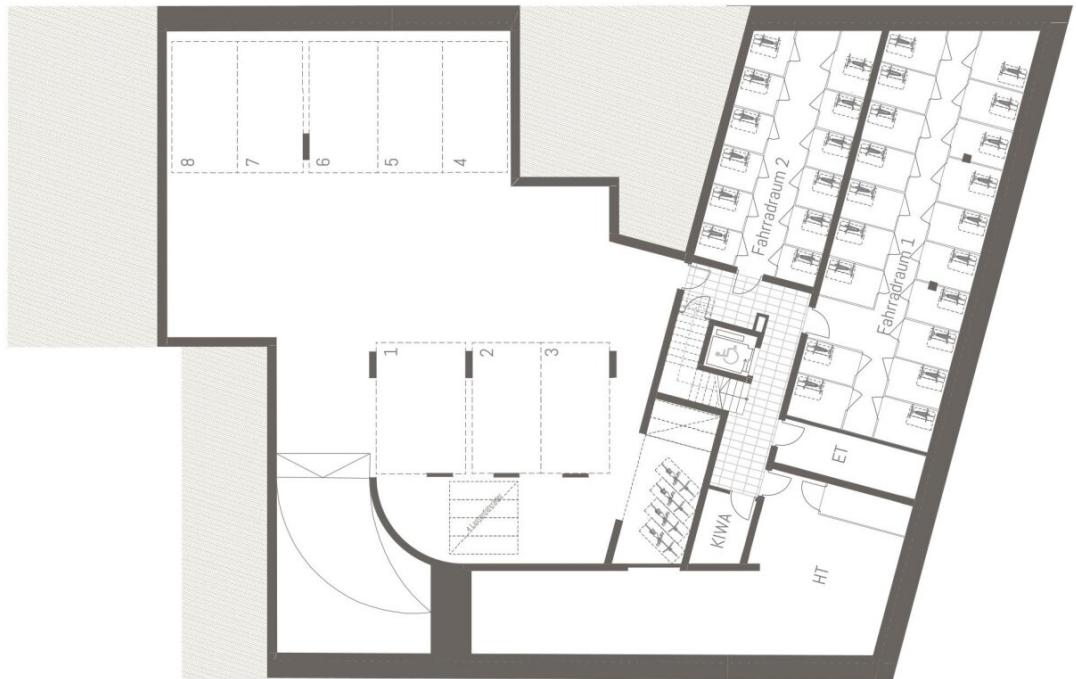
**TÜR 1**  
Geschäftsfläche  
70,11 m<sup>2</sup>

**TÜR 2**  
Wohnräume  
Loggia  
Terrasse  
53,40 m<sup>2</sup>  
4,92 m<sup>2</sup>  
15,10 m<sup>2</sup>

**TÜR 3**  
Wohnräume  
Garten  
46,70 m<sup>2</sup>  
18,88 m<sup>2</sup>

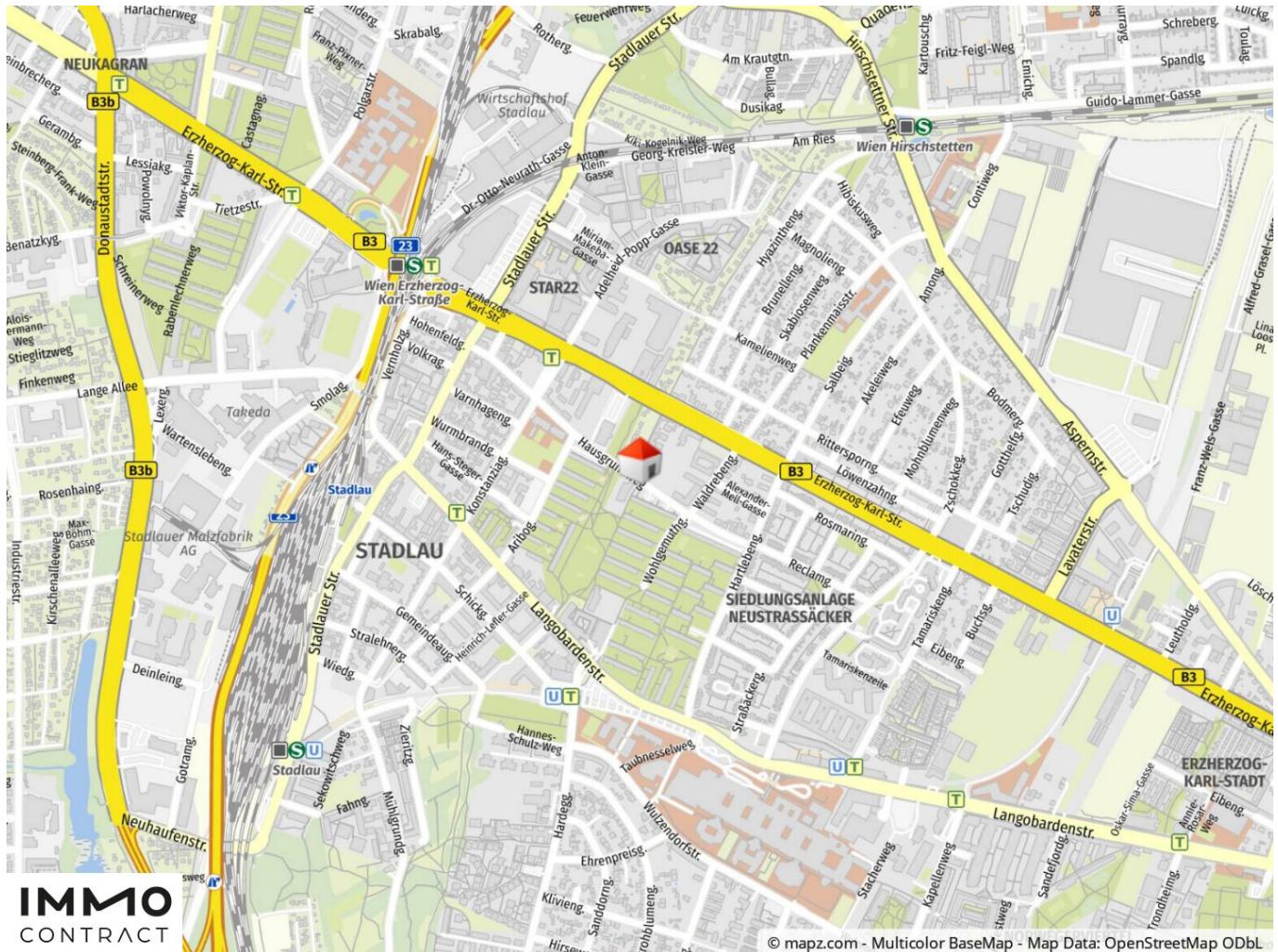
**EG**  
 Maßstab 1:150  
Stand 29.09.2025

**IMMO**  
CONTRACT



UG  
Maßstab 1:125  
Stand 24.09.2025

**IMMO**  
CONTRACT



**IMMO**  
CONTRACT

© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

# **Objektbeschreibung**

„Am schönen Grund“

Mit dem Projekt „Am schönen Grund“ entsteht ein exklusives Wohnensemble aus 30 stilvollen Eigentumswohnungen, das urbanes Lebensgefühl mit naturnaher Wohnqualität vereint. Die Auswahl reicht von kompakten Garçonnieren für Singles oder Kapitalanleger bis hin zu großzügigen 4-Zimmer-Familienwohnungen – für jedes Bedürfnis die passende Lösung.

Vom Vorzimmer mit Nische für eine Garderobe geht es ins Wohnesszimmer. Das Wohnesszimmer ist auf den sonnigen Balkon ausgerichtet. Über einen Flur mit Stauraumfläche, erreicht man den Abstellraum und das Bad mit Wanne und WC. Orientiert auf den Innenhof.

Kompakter Wohnkomfort!

Parkplatz kann zuzüglich erworben werden.

Die Wohnungen und Häuser zeichnen sich durch durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und großzügige Freiflächen aus. Hier finden Sie den perfekten Raum, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Abgerundet wird das Angebot durch eine komfortable Tiefgarage im Gebäude, die den Alltag zusätzlich erleichtert.

Gerne zeige ich Ihnen das Projekt, rufen Sie mich einfach an unter:

Tel: 0676 841 420 567- auch gerne am Wochenende !

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap