

## **Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Freifläche ERSTBEZUG**



Detail Dachterrasse

**Objektnummer: 1939/162311**

**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>	2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,36 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,73
<b>Kaufpreis:</b>	463.200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



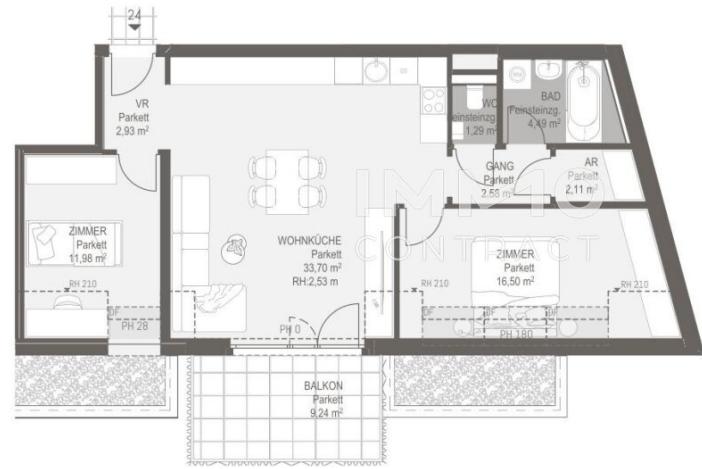
**Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Swittalek MSc**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien





AM SCHÖNEN GRUND



TÜR 24

Wohnräume

75,58 m<sup>2</sup>

Balkon

9,24 m<sup>2</sup>

1.DG

Maßstab 1:100  
Stand 24.09.2025

AM SCHÖNEN GRUND



TÜR 23  
Wohnräume 43,34 m<sup>2</sup>  
Balkon 15,09 m<sup>2</sup>

TÜR 24  
Wohnräume 75,58 m<sup>2</sup>  
Balkon 9,24 m<sup>2</sup>

TÜR 25  
Wohnräume 74,49 m<sup>2</sup>  
Balkon 9,26 m<sup>2</sup>

TÜR 26  
Wohnräume 46,68 m<sup>2</sup>  
Balkon 15,09 m<sup>2</sup>

1. DG

Maßstab 1:100  
Stand 24.09.2025

# **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 aus gelangt man entweder in das zweite Schlafzimmer – ideal auch als Homeoffice nutzbar – oder in das sonnige, großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist auf den großen Balkon mit herrlichem Weitblick ausgerichtet.

Ein separater Flur führt weiter zum Hauptschlafzimmer, dem Badezimmer, einem praktischen Abstellraum sowie dem WC.

**WEITBLICK INKLUSIVE!**

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 Wohnräume 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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