

## **Smartes Anlegerobjekt: 1-Zimmer-Wohnung im Neubau ERSTBEZUG**



Am Schönen Grund

**Objektnummer: 1939/162316**

**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>                   | 31,30 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                    |
| <b>Keller:</b>                       | 3,80 m²              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 35,10 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,73                 |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 172.100,00 €         |
| <b>Kaufpreis / m²:</b>               | 5.498,40 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



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

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T + 43 50/450-567

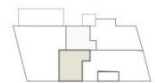




## AM SCHÖNEN GRUND

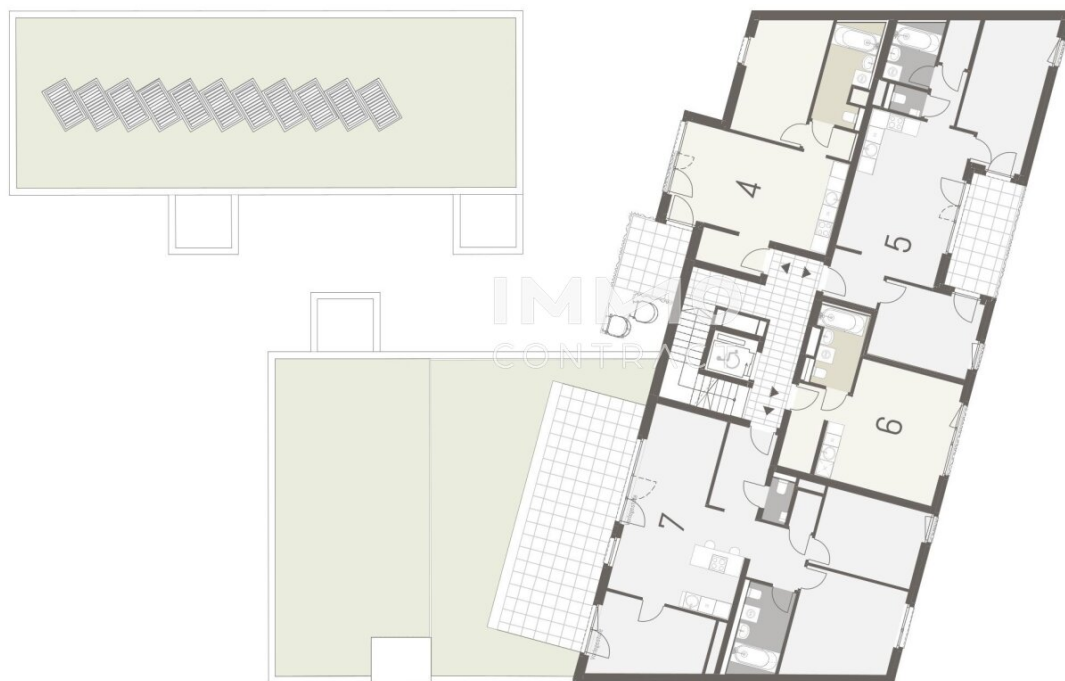


**TÜR 6**  
Wohnräume 31,28 m<sup>2</sup>



1.0G

Maßstab 1:100  
Stand 24.09.2025



**TÜR 4**  
Wohnräume 48,80 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,62 m<sup>2</sup>

**TÜR 5**  
Wohnräume 65,24 m<sup>2</sup>  
Loggia 8,76 m<sup>2</sup>

**TÜR 6**  
Wohnräume 31,28 m<sup>2</sup>

**TÜR 7**  
Wohnräume 89,51 m<sup>2</sup>  
Terrasse 32,41 m<sup>2</sup>  
Garten 54,52 m<sup>2</sup>

1.06

Maßstab 1:150  
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 Garçonnières für Singles oder Kapitalanleger bis hin zu großzügigen 4-Zimmer-Familienwohnungen – für jedes Bedürfnis die passende Lösung.

Vom Vorzimmer mit großer Nische für eine Garderobe geht es ins Wohnesszimmer und Badezimmer. Das Wohnesszimmer ist sonnig und klar aufgegliedert.

Kompakter Wohnkomfort!

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.

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