

## **Helle 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Freifläche – Erstbezug**



**Objektnummer: 1939/162314**

**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>                   | 45,07 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 35,10 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,73                 |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 269.400,00 €         |
| <b>Kaufpreis / m²:</b>               | 5.610,16 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zuzanna Mazurek, MA**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 88271745  
H +43 664 88271745



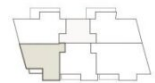


AM SCHÖNEN GRUND



TÜR 21

Wohnräume 45,07 m<sup>2</sup>  
Loggia 2,95 m<sup>2</sup>



4.OG



Maßstab 1:100  
Stand 24.09.2025

P  
T  
E  
F



TÜR 18  
Wohnräume  
48,80 m<sup>2</sup>  
Balkon  
8,62 m<sup>2</sup>

TÜR 19  
Wohnräume  
67,02 m<sup>2</sup>  
Balkon  
9,31 m<sup>2</sup>

TÜR 20  
Wohnräume  
44,55 m<sup>2</sup>  
Balkon  
9,33 m<sup>2</sup>

TÜR 21  
Wohnräume  
45,07 m<sup>2</sup>  
Loggia  
2,95 m<sup>2</sup>

TÜR 22  
Wohnräume  
49,04 m<sup>2</sup>  
Balkon  
8,62 m<sup>2</sup>

4.OG

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

Diese sonnige, südwestlich ausgerichtete 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss überzeugt mit einem großzügigen Vorraum, einem komfortablen Badezimmer mit Badewanne sowie einem offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Loggia. Das gut proportionierte Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank. Ideal als Single- oder Pärchenwohnung sowie als attraktive Investmentmöglichkeit zum Weitervermieten.

### Ausstattungsmerkmale:

- Fußbodenheizung
- Stilvolle, zeitgemäße Einbauküchen inkludiert
- Moderne Bäder
- Lift vorhanden
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Tiefgaragenstellplätze
- DG-Wohnungen für Klimaanlage vorgerichtet

Preis für Anleger 269.400,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 307.116,00 € (inkl. MwSt)

Parkplatz kann zuzüglich erworben werden.

Preis für Anleger 25.000,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 28.500,00 € (inkl. MwSt)

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. Ein Stellplatz kann optional erworben werden.

Baubeginn geplant für 2026, Fertigstellung voraussichtlich Ende 2027 - sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung!

Bei Interesse kontaktieren Sie mich jederzeit gerne unter:

Tel: [0664 88271745](tel:066488271745), Mail: [Z.Mazurek@IMMOcontract.at](mailto:Z.Mazurek@IMMOcontract.at)

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