ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Durchdachte Grundrisse in einer der schönsten Gegenden von Wien - Wohnen am Schafberg

Objektnummer: 54617

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zwerngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,32 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	588.760,00 €
Provisionsangabe:	

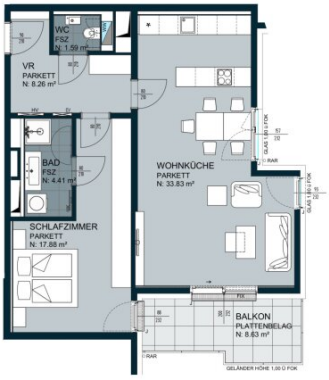
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

TOP 4



LAGEPLAN

SCHNITT

ZWERNGASSE 49 I 1170 WIEN

Haus 1 I Top 4

1. OBERGESCHOSS
Wohnfläche: ca. 65,97 m²
Freifläche: ca. 8,63 m²
Anzahl Zimmer: 2

Stand: 10.07.2023

AR Abstellraum | **EV** Elektroverteiler | **FOK** Fußbodenoberkante | **FSZ** Feinsteinzeug | **HK** Handtuchheizkörper | **HV** Heizungsverteiler | **J** Sonnenschutz | **KV** Köhler Verteilung | **SR** Schrankraum | **VR** Vorraum | **WW** Warmwasseraufbereitung

Die Plandarstellungen sind vereinfacht und symbolisch. Es sind nicht alle Bauteile dargestellt und die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur als Einrichtungsvorschlag. Im Kaufpreis sind ausschließlich jene Leistungen enthalten, die in der jeweils aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung bezeichnet sind. Es besteht kein Anspruch auf Richtig- oder Vollständigkeit der enthaltenen Angaben. Eine geänderte Bauausführung - insbesondere aufgrund architektonisch und technisch notwendiger Änderungen - bleibt vorbehalten. Die im Plan genannten Maße und Flächen sind unverbindlich. Zur Bestellung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen. Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien können nach Erfordernis auch ohne Plandarstellung zur Ausführung kommen.

Beratung und Verkauf
EHL Wohnen
wohnung@
01 512 76 9

Objektbeschreibung

Wohnen am Schafberg - Zwerngasse 49

In Dornbach im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk werden auf nahezu 3.000m² zwei viergeschossige Wohngebäude mit 22 Wohnungen auf höchstem Niveau realisiert. Die exklusive Lage mit Blick auf die Weinberge sowie die hervorragende Ausstattung - welche besonderen Wert auf Exklusivität, zukunftsorientierte Technik und hohe Lebensqualität legt - machen dieses Projekt zum idealen Wohnort. Die Wohnhausanlage besticht durch die Ausrichtung nach Süden, ihre unmittelbare Nähe zu den Wiener Weinbergen und dem Schafberg sowie der hainartigen Nachbarschaft.

Schlau investieren

Das architektonisch anspruchsvolle Konzept verspricht helle, offene Grundrisse sowie großzügige Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen und Gärten. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 62m² bis 144m² und profitieren alle von großzügigen Glasflächen, welche eine wunderschöne Wohnatmosphäre bieten. Das Projekt wird mit auf dem Grundstück befindlichen allgemeinen Grünflächen für die Benutzung der Eigentümer abgerundet.

Mit Zugängen von der Zwerngasse 49 und Seemüllergasse 7 sind beide Bauteile komfortabel barrierefrei erreichbar und durch die Tiefgarage in den Untergeschossen verbunden. Über die Garageneinfahrt in der Zwerngasse gelangt man zu den 30 Stellplätzen, wovon 3 behindertengerecht konzipiert sind. Je Haus befinden sich in den Untergeschossen bzw. im Erdgeschoss neben den Haustechnikräumen und Einlagerungsräumen auch die Fahrradabstellräume und Kinderwagenabstellräume. Weiters erhalten beide Wohngebäude einen Stiegenabgang in die Untergeschosse oder sind bequem über die hochwertigen Personenaufzüge erreichbar. Die beiden Müllräume befinden sich im Freibereich direkt neben den Zugängen.

Das Projekt

- 22 Wohnungen von 61 bis 142 m²

- 2 – 4 Zimmer
- 30 Tiefgaragenplätze
- 6 Motorradstellplätze
- Harmonische Eigengärten, sonnige Balkone und Terrassen mit Weinbergblick
- Kinderwagen- & Fahrradabstellplätze
- Zwei Kinderspielplätze

Die Ausstattung

- Kühlung & Fußbodenheizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Eichendielenparkett
- moderne und elegante Bäder
- Smart Home Lösungen
- Gegensprechanlage
- Postempfangsboxen
- Vorrichtung für Alarmanlagen

- Optionale E-Ladestationen
- 3-fach Fensterverglasung und außen liegender Sonnenschutz
- Haus 1: HWB: 34 kWh/m²a | fGEE: 0,73
- Haus 2: HWB: 37 kWh/m²a | fGEE: 0,78

Betriebskostenschätzung

Wohnung ca. € 3,97 brutto/Nutzwert (inkl. Liftkosten, Heizung, Warmwasser, Kaltwasser, Rücklage und Ust.)

Garage ca. € 29,50 brutto/Stellplatz (inkl. Rücklage und Ust.)

Diese monatlichen Kosten wurden von der Hausverwaltung berechnet und dienen als Prognose.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 539.830,- bis EUR 907.780,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 13,50 bis EUR 15,75 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer

Fertigstellung: bereits erfolgt

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <1.250m
Kindergarten <500m
Universität <1.750m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <250m
U-Bahn <1.750m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.