

**PROVISIONSFREI und SOFORT BEZUGSFERTIG ++  
Traumhafter Ausblick ++ Balkon ++ Großzügige  
Wohnküche ++ Erstbezug in Grünruhelage ++ Smart Home  
++ Fußbodenheizung & Kühlung ++ Hauseigene**



**Objektnummer: 281641**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zwerngasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,32 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	72,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	646.989,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	8.890,88 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Hanna Herzenstein

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T +43 6643070009  
H +43 6705070265

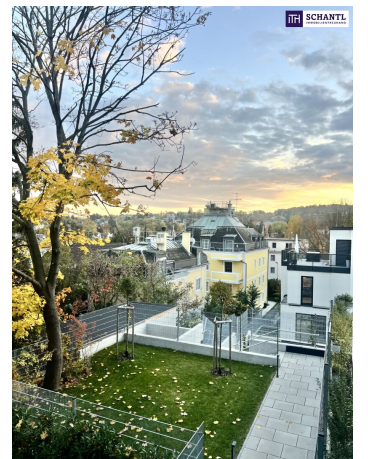
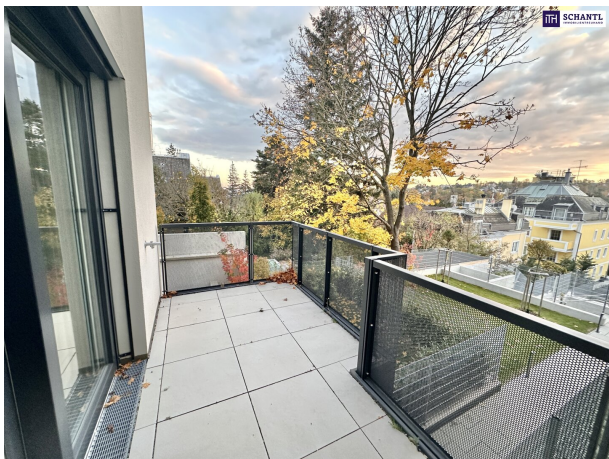
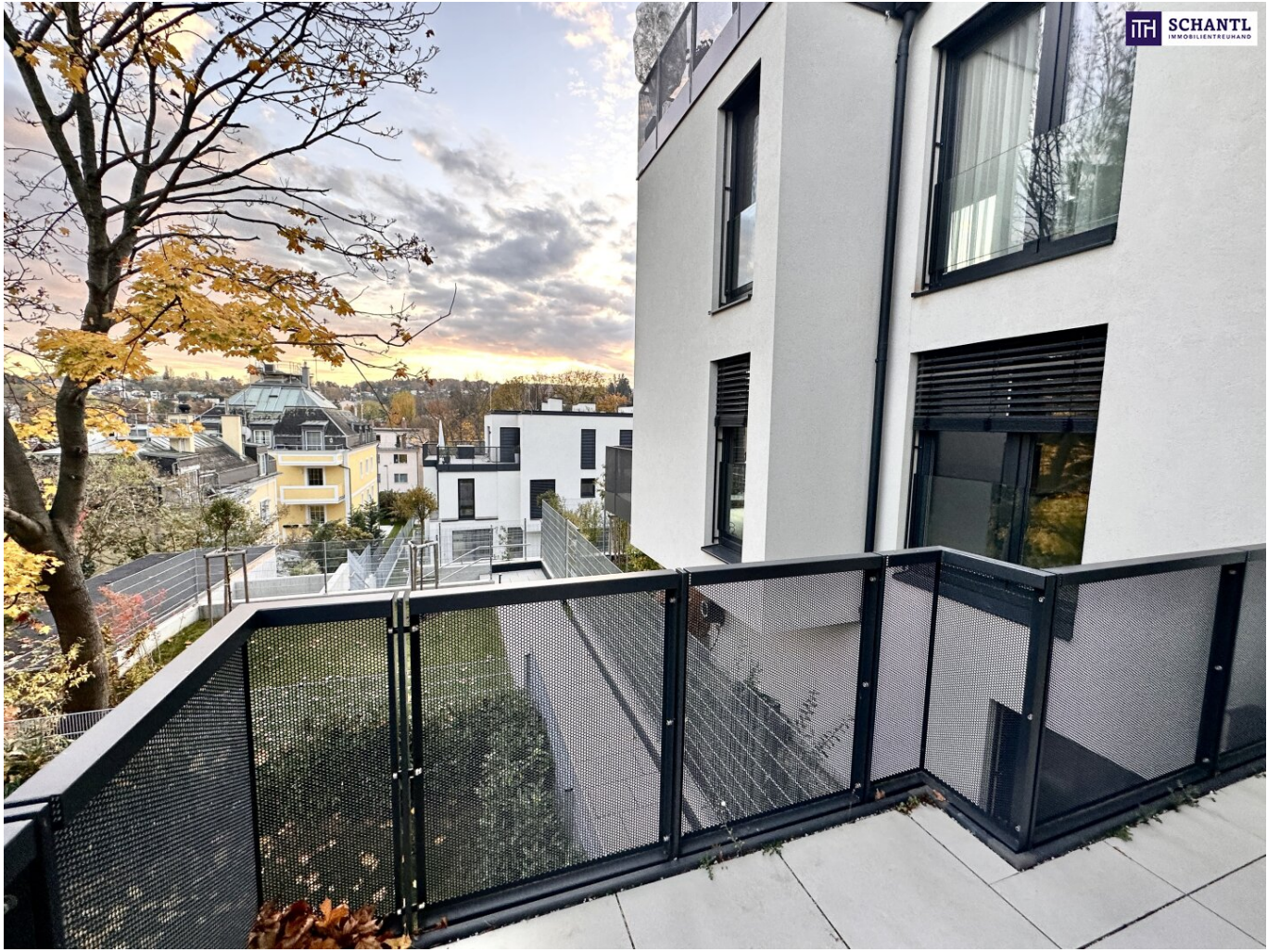
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











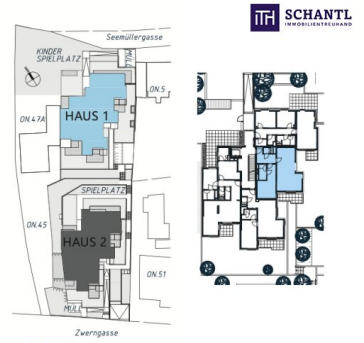
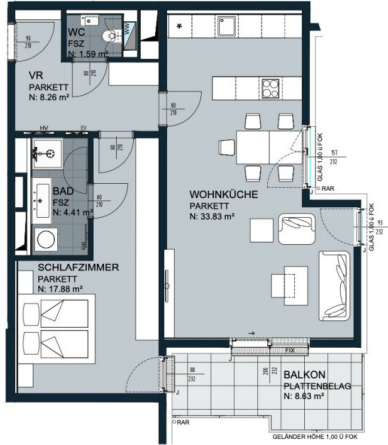








TOP 4



LAGEPLAN



SCHNITT

ZWERNGASSE 49 | 1170 WIEN

## Haus 1 | Top 4

1. OBERGESCHOSS  
Wohnfläche: ca. 66,32 m<sup>2</sup>  
Freifläche: ca. 8,77 m<sup>2</sup>  
Anzahl Zimmer: 2

## Objektbeschreibung

**PROVISIONSFREI und SOFORT BEZUGSFERTIG ++ Traumhafter Ausblick ++ Balkon ++ Großzügige Wohnküche ++ Erstbezug in Grünruhelage ++ Smart Home ++ Fußbodenheizung & Kühlung ++ Hauseigene Tiefgarage**

**Exklusive Wohlfühl-Wohnung!**

**66,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 8,77 m<sup>2</sup> Freifläche | 2 Zimmer | Provisionsfrei**

Diese charmante Wohnung im **1. Obergeschoss** begeistert mit einem **offenen Grundriss, viel Tageslicht** und einem **Balkon mit traumhaftem Ausblick ins Grüne**. Die clevere Raumaufteilung, kombiniert mit hochwertiger Ausstattung und ruhiger Lage, schafft ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Die über **33 m<sup>2</sup> große Wohnküche** mit Zugang zum Balkon bildet das Herzstück dieser Wohnung – ein heller, großzügiger Lebensraum, der Kochen, Wohnen und Entspannen perfekt vereint. Das angrenzende Schlafzimmer bietet mit fast **18 m<sup>2</sup>** ebenfalls viel Platz und angenehme Rückzugsmöglichkeiten.

Der Balkon lädt zum Innehalten ein – mit Blick in die begrünte Umgebung, Richtung Schafberg und Weinberge. Der hochwertige **Erstbezug** umfasst **Eichendielenparkett, Smart-Home-Vorbereitung, Fußbodenheizung, Deckenkühlung** und durchdachte Details bis ins Bad.

Die **Zwerngasse** liegt ruhig und grün in Dornbach – mit perfekter Anbindung an das Stadtzentrum durch die Linie 43, während Schlosspark, Schafbergbad, Bäckerei und Nahversorgung zu Fuß erreichbar sind.

### Highlights der Wohnung:

Die hochwertige technische Ausstattung lässt keine Wünsche offen und sorgt für Wohnkomfort auf modernstem Niveau:

- **Luft-Wasser-Wärmepumpe** für umweltfreundliche Kühlung & Fußbodenheizung
- **Smart-Home-System** für Licht, Temperatur & mehr
- **E-Ladestation-Vorbereitung** in der Tiefgarage

- **3-fach-verglaste Fenster** mit außenliegendem Sonnenschutz
- **Postempfangsboxen** für stressfreie Paketannahme
- Hochwertige **Eichendielenparkettböden** & elegante Bäder
- **Videogegensprechanlage** für mehr Sicherheit

#### **Raumaufteilung – luftig & durchdacht:**

- **Wohnküche:** 33,83 m<sup>2</sup> | mit Balkonzugang
- **Schlafzimmer:** 17,88 m<sup>2</sup> | mit Balkonzugang
- **Badezimmer:** 4,41 m<sup>2</sup>
- **WC separat:** 1,59 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** 8,26 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 8,77 m<sup>2</sup>

#### **Highlights des Gesamtprojekts:**

- Zwei architektonisch ansprechende Wohnhäuser mit nur 22 Einheiten
- Großzügige Freiflächen: Eigengärten, Balkone & Terrassen mit Weinbergblick
- 30 Tiefgaragenplätze (davon 3 behindertengerecht), 6 Motorradstellplätze
- Kinderwagen- & Fahrradabstellräume
- Barrierefreier Zugang über Zwerngasse & Seemüllergasse
- Personenaufzug & direkter Zugang zur Tiefgarage
- Allgemeine Grünflächen zur Nutzung durch alle Eigentümer

**Kaufpreis: € 646.989**

**Bezug: sofort möglich**

**Provisionsfrei!**

### **Weitere verfügbare Wohneinheiten im Projekt**

Aktuell stehen in der Wohnanlage Wohnungen mit **2 bis 3 Zimmern** und **Wohnflächen von ca. 61 m<sup>2</sup> bis 115 m<sup>2</sup>** sowie **Freiflächen zwischen ca. 7 m<sup>2</sup> und über 100 m<sup>2</sup>** zur Verfügung. Die Kaufpreise bewegen sich – je nach Größe, Lage und Ausstattung – **zwischen € 593.211 und € 997.554**

Gerne zeigen wir Ihnen alle für Sie passenden Einheiten persönlich und beraten Sie umfassend zu Ihrem neuen Zuhause am Schafberg.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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