

**PROVISIONSFREI ++ Seltenheit!++ Eigengarten im 1.OG
++ Balkon ++ sonnige Terrasse ++ NEUBAUPROJEKT ++
SOFORT BEZUGSFERTIG ++ Erstbezug ++ Hochwertige
Ausstattung ++ Hauseigene Tiefgarage**



Objektnummer: 281644

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zwerngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,21 m ²
Nutzfläche:	89,21 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	87,26 m ²
Heizwärmebedarf:	A 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	709.567,00 €
Kaufpreis / m ² :	7.953,90 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Hanna Herzenstein

Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

T +43 6643070009

H +43 6705070265







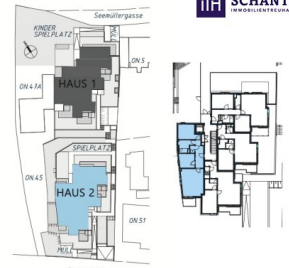
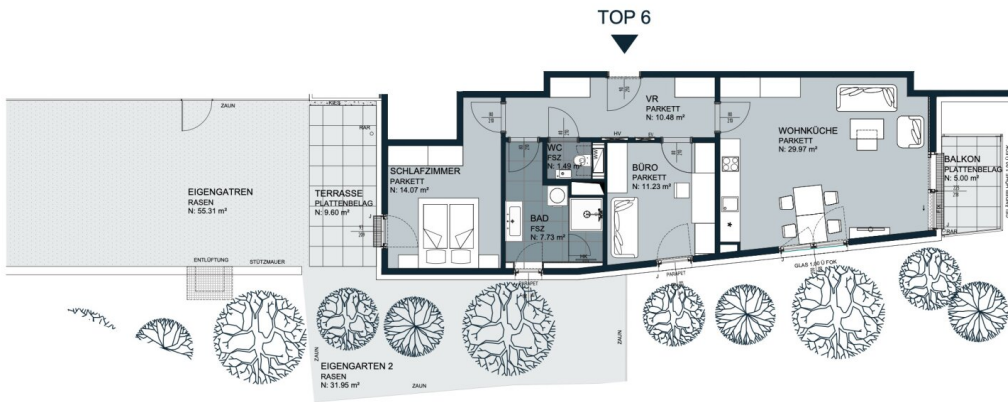












LAGEPLAN



ZWERNGASSE 49 | 1170 WIEN

Haus 2 | Top 6

1. OBERGESCHOSS
Wohnfläche: ca. 75,21m²
Freifläche: ca. 101,86 m²
Anzahl Zimmer: 3

Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI ++ Seltenheit!++ Eigengarten im 1.OG ++ Balkon ++ Sonnige Terrasse ++ NEUBAUPROJEKT ++ SOFORT BEZUGSFERTIG ++ Erstbezug ++ Hochwertige Ausstattung ++ Hauseigene Tiefgarage

Exklusive Wohlfühl-Wohnung!

75,21 m² Wohnfläche | 101,86 m² Freifläche | 3 Zimmer | Provisionsfrei

Ein Zuhause mit drei Freiräumen:

Diese Wohnung ist ein echtes Unikat: Mit **zwei Eigengärten**, einer **großen Terrasse**, einem **Balkon** sowie **Panorama-Fensterfronten** in der Wohnküche erleben Sie hier Freiraum, Licht und Natur wie sonst nur im eigenen Haus – und das mitten in Dornbach.

Mit **75,21 m² Wohnfläche** und einem besonders intelligenten Grundriss bietet **Top 6** ein Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen mit einem Maximum an Lebensqualität verbinden möchten. Das Schlafzimmer grenzt direkt an Terrasse und Garten, während sich der lichtdurchflutete Wohnbereich weit zum Balkon und in den zweiten Garten öffnet – ein idealer Rückzugsort mit außergewöhnlichem Ausblick ins Grüne.

Die **Zwerngasse** liegt am Fuße des Schafbergs – ruhig, grün und gleichzeitig bestens angebunden. Ob morgendlicher Spaziergang im Schlosspark, ein Sprung ins Schafbergbad oder der direkte Weg mit der Linie 43 in die Innenstadt: Hier verbinden sich Natur, Komfort und urbaner Rhythmus.

Erstbezug, hochwertige Materialien wie **Eichendielenparkett**, **Fußbodenheizung**, **Deckenkühlung** und **Smart-Home-Vorbereitung** runden dieses außergewöhnliche Wohnangebot ab.

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:** 29,97 m² | große Fensterfront | Balkonzugang
- **Schlafzimmer:** 14,07 m² | mit Zugang zur Terrasse & Garten
- **Zimmer (z. B. Büro):** 11,23 m²
- **Badezimmer:** 7,73 m²
- **WC separat:** 1,49 m²
- **Vorraum:** 10,48 m²
- **Terrasse:** 9,60 m²
- **Balkon:** 5,00 m²
- **Eigengarten 1:** 55,31 m²
- **Eigengarten 2:** 31,95 m²

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: € 709.567

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 m² bis 115 m²** sowie **Freiflächen zwischen ca. 7 m² und über 100 m²** 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

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