

**Dachgeschosswohnung ++ PROVISIONSFREI und  
SOFORT BEZUGSFERTIG ++ Smart Home ++  
Fußbodenheizung & Kühlung ++ Durchdachter Grundriss  
++ Hauseigene Tiefgarage**



**Objektnummer: 286536**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienbetreuung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Zwerngasse                       |
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1170 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 65,04 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 69,67 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:                    | 597.878,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 8.581,57 €                       |

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Hanna Herzenstein

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T +43 6643070009  
H +43 6705070265

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













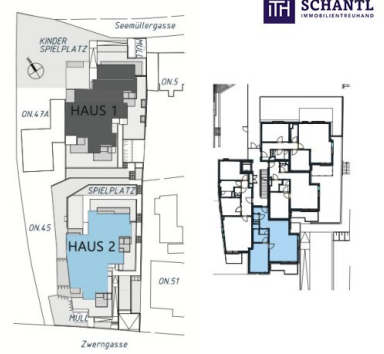
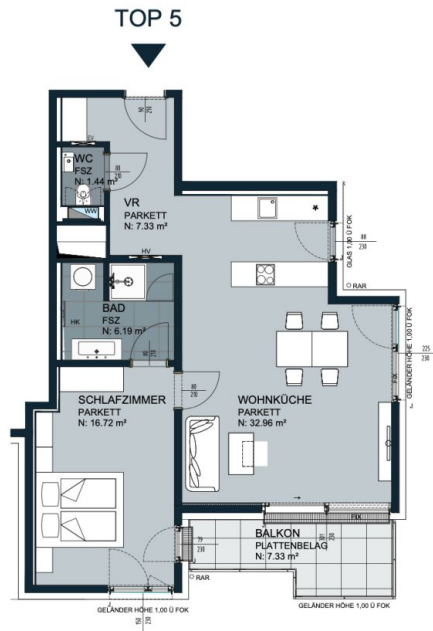












LAGEPLAN



SCHNITT

ZWERNGASSE 49 | 1170 WIEN

## Haus 2 | Top 5

1. OBERGESCHOSS  
 Wohnfläche: ca. 65,04 m<sup>2</sup>  
 Freifläche: ca. 7,37 m<sup>2</sup>  
 Anzahl Zimmer: 2



## Objektbeschreibung

**Dachgeschosswohnung ++ PROVISIONSFREI und SOFORT BEZUGSFERTIG ++ Smart Home ++ Fußbodenheizung & Kühlung ++ Durchdachter Grundriss ++ Hauseigene Tiefgarage**

**Exklusive Wohlfühl-Wohnung!**

**65,04 m² Wohnfläche | 7,37 m² Freifläche | 2 Zimmer | Provisionsfrei**

Diese wunderschöne **2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss** überzeugt mit einem **durchdachten Grundriss**, einer **großzügigen Wohnküche** und einem einladenden **Balkon mit Blick ins Grüne**. Perfekt für alle, die ein modernes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und ruhiger Lage suchen – mit direkter Anbindung an die Stadt.

Mit **ca. 65 m² Wohnfläche** und einer besonders offen gestalteten Raumaufteilung bietet **Top 5** alles, was man sich für den Alltag wünscht: eine helle Wohnküche mit fast 33 m², ein ruhiges Schlafzimmer mit Balkonzugang, ein großzügiges Bad mit Wanne, separates WC sowie ein durchgehender Designstil mit **Eichendielenparkett, Smart-Home-Vorbereitung, Fußbodenheizung und Deckenkühlung**.

Die **Zwerngasse** liegt ruhig und grün – und ist gleichzeitig optimal angebunden: Schlosspark, Schafbergbad, Linie 43, Nahversorger, Cafés und kleine Geschäfte – alles in Gehdistanz.

### 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
- **Videogegegensprechanlage** für mehr Sicherheit

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

- **Wohnküche:** 32,96 m<sup>2</sup> | mit Balkonzugang
- **Schlafzimmer:** 16,72 m<sup>2</sup> | ebenfalls mit Balkonzugang
- **Badezimmer:** 6,19 m<sup>2</sup>
- **WC separat:** 1,44 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** 7,33 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 7,37 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: € 597.878**



**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