

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



**Objektnummer: 286535**

**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:                   | 69,76 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 79,86 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78                           |
| Kaufpreis:                    | 692.978,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 8.677,41 €                       |

## Ihr Ansprechpartner

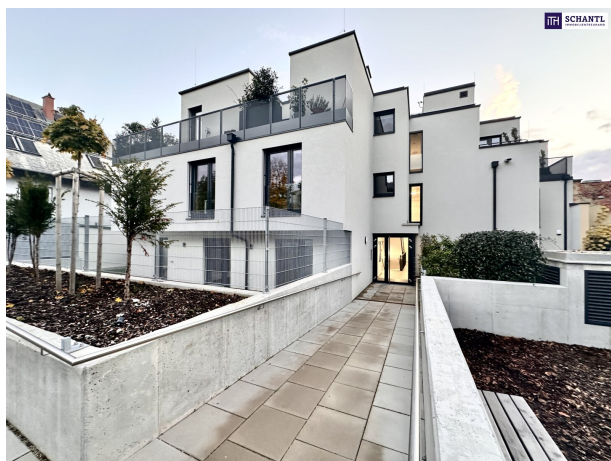


### Mag. Hanna Herzenstein

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





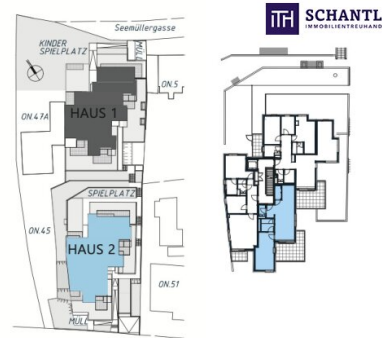
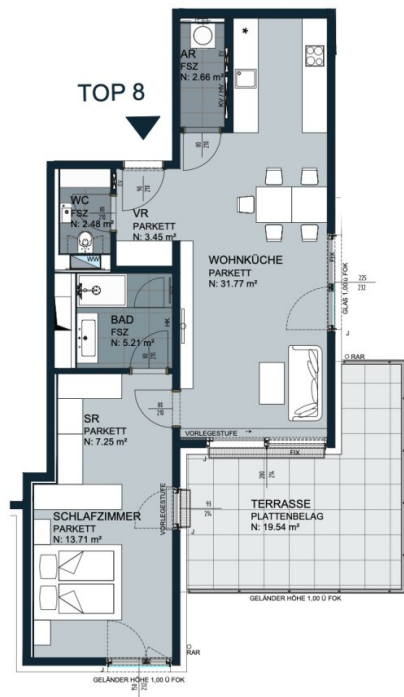












LAGEPLAN



SCHNITT

ZWERNNGASSE 49 | 1170 WIEN

## Haus 2 | Top 8

1. DACHGESCHOSS  
 Wohnfläche: ca. 69,76m<sup>2</sup>  
 Freifläche: ca. 19,78 m<sup>2</sup>  
 Anzahl Zimmer: 2

## Objektbeschreibung

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

**Licht, Luft & Lebensqualität über den Dächern Dornbachs**

**Exklusive Wohlfühl-Wohnung!**

**ca. 69,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche | ca. 19,78 m<sup>2</sup> Freifläche | 2 Zimmer | Provisionsfrei**

### **Sonnige Ruhe im Dachgeschoss – mit großer Terrasse & stilvollem Grundriss**

Diese exklusive 2-Zimmer-Wohnung liegt im **1. Dachgeschoss** und begeistert mit einer **fast 20 m<sup>2</sup> großen Terrasse**, einer klar strukturierten Raumaufteilung und einer großzügigen Wohnküche mit Blick ins Grüne.

Die Wohnküche mit **über 31 m<sup>2</sup>** bildet das Herzstück der Wohnung – viel Platz für Kochen, Essen und Wohnen in einem lichtdurchfluteten Ambiente. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die südseitig gelegene Terrasse – perfekt für Sonnenstunden, Abendessen im Freien oder eine kleine Dachgarten-Oase.

Das Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum, das elegante Badezimmer mit Wanne, separates WC, Abstellraum und die hochwertige Ausstattung mit **Eichendielen, Smart Home, Fußbodenheizung und Kühlung** machen diese Wohnung zu einem **komfortablen Rückzugsort mit Weitblick**.

Die **Zwerngasse** verbindet Grünruhelage mit perfekter Infrastruktur – Schlosspark, Schafbergbad, Straßenbahnlinie 43 und Nahversorger sind nur einen Spaziergang entfernt.

### **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:** 31,77 m<sup>2</sup> | mit Zugang zur Terrasse
- **Schlafzimmer:** 13,71 m<sup>2</sup>
- **Schrankraum:** 7,25 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 5,27 m<sup>2</sup>
- **WC separat:** 2,48 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** 3,45 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum (AR):** 2,66 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** 19,78 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: € 692.978**

**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