

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



**Objektnummer: 54507**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zwergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	646.989,00 €
Betriebskosten:	124,08 €
Heizkosten:	25,37 €
USt.:	20,22 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilse Reindl**

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



ZWERNGASSE 49 I 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



Beratung und Verkauf

EHL Wohnen

wohnung@...

01 512 76 9



Stand: 10/11/2023  
AR Abstellraum | EV Elektroventilator | FOB Fußbodenbelag | FBZ Fensterbrett | HK Handtuchheizkörper | HV Heizungssystem | KV Küchen-Versiegelung | SR Schallschutz | V Vorhang | WW Wärmeaustauschvorrichtung  
Die Plandarstellungen sind vereinfacht und schematisch. Es sind nicht alle Bauteile dargestellt und die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur als Einrichtungsvorschlag. Im Kaufpreis sind zuzüglich jene Leistungen enthalten, die in der jeweils aktuellen Bau- und Ausstattungsberechnung 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 Putzrinnen können nach Erfordernis auch ohne Plandarstellung zur Ausführung kommen.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

Wohnen am Schafberg - Zwergasse 49

In Dornbach im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk wurden auf nahezu 3.000m<sup>2</sup> 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.

Das architektonisch anspruchsvolle Konzept verspricht helle, offene Grundrisse sowie großzügige Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen und Gärten. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 62m<sup>2</sup> bis 144m<sup>2</sup> und profitieren alle von großzügigen Glasflächen, welche eine wunderschöne Wohnatmosphäre bieten. Das Projekt wurde mit auf dem Grundstück befindlichen allgemeinen Grünflächen für die Benutzung der Eigentümer abgerundet.

Mit Zugängen von der Zwergasse 49 und Seemüllergasse 7 sind beide Bauteile komfortabel barrierefrei erreichbar und durch die Tiefgarage in den Untergeschossen verbunden. Über die Garageneinfahrt in der Zwergasse 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 verfügen beide Wohngebäude über einen Stiegenabgang in die Untergeschosse oder sind bequem über die hochwertigen Personenaufzüge erreichbar. Die beiden Müllräume befinden sich im Freibereich direkt neben den Zugängen.

Profitieren Sie jetzt von unserer Küchenaktion! Bei gültigem Kaufanbot bis 15.12.2025 erhalten Sie einen Nachlass in Höhe von EUR 15.000 vom Kaufpreis!

- 22 Wohnungen von 61 bis 142 m<sup>2</sup>
- 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 im EG
- Optionale E-Ladestationen



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- 3-fach Fensterverglasung und außen liegender Sonnenschutz

Energieausweis:

- Haus 1: HWB: 34 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE: 0,73
- Haus 2: HWB: 37 kWh/m<sup>2</sup>a | 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.

Fertigstellung: bereits erfolgt

Provisionsfrei für den Käufer

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <250m

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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN