# Naturnahes Wohnen und ökologische Bauweise in idyllischer Stadtrandlage!



Objektnummer: 54518

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Zwerngasse
Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1170 Wien
Baujahr: 2022

Zustand: Erstbezug
Alter: Neubau
Wohnfläche: 75,21 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Balkone:
 1

 Terrassen:
 1

**Garten:** 88,15 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

B 34,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A 0,78Kaufpreis:709.567,00 €Betriebskosten:157,92 €

Heizkosten: 157,92 €
USt.: 31,29 €
25,46 €

Provision bezahlt der Abgeber.

Provisionsangabe:

# **Ihr Ansprechpartner**



**Ilse Reindl** 











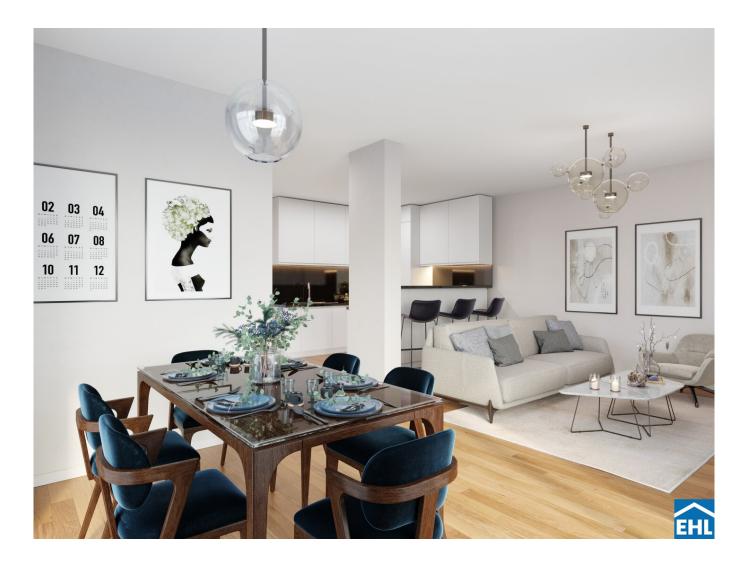
































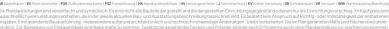
ZWERNGASSE 49 I 1170 WIEN

### Haus 2 | Top 6

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









## **Objektbeschreibung**

Wohnen am Schafberg - Zwerngasse 49

In Dornbach im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk wurden auf nahezu 3.000m² 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 62m² bis 144m² 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 Zwerngasse 49 und Seemüllergasse 7 sind beide Bauteile komfortabel barrierefrei erreichbar und durch die Tiefgarage in den Untergeschossen verbunden. Über die Garageneinfahrt in der Zwerngasse 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 m²
- 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



• 3-fach Fensterverglasung und außen liegender Sonnenschutz

#### Energieausweis:

Haus 1: HWB: 34 kWh/m²a | fGEE: 0,73

• Haus 2: HWB: 37 kWh/m²a | 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



#### 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





## 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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

