

Naturnahes Wohnen und ökologische Bauweise in idyllischer Stadtrandlage!



Objektnummer: 54628

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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	88,15 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	645.710,00 €
Provisionsangabe:	

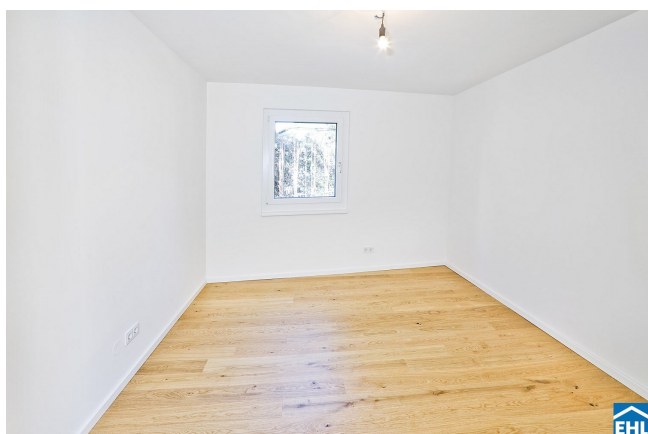
Provision bezahlt der Abgeber.

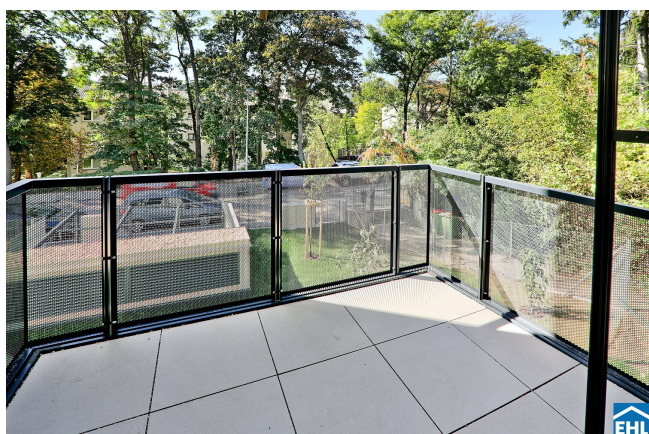
Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10



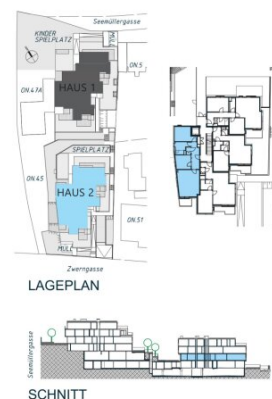
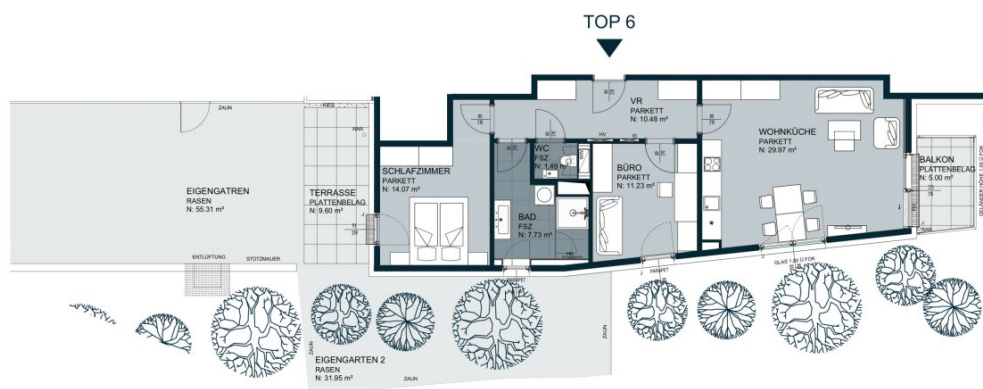












ZWERGASSE 49 | 1170 WIEN

Haus 2 | Top 6

1. OBERGESCHOSS
Wohnfläche: ca. 74,97 m²
Freifläche: ca. 101,86 m²
Anzahl Zimmer: 3



Beratung und Verkauf

EHL Wohnen
wohnung@
01512 76 9



Stand: 10.07.2023
AR Abstellraum | EV Elektroverteil | FOX Fußbodenbank | FSZ Feinsteinoze | HK Handtuchkörper | HV Heizungsverteiler | J Sonnenschutz | KV Kühler Verteiler | SR Schrankraum | VR Vorraum | WW Warmwasseraufbereitung
Die Planunterlagen sind vereinfacht und symbolisch. Es sind nicht alle Bauteile dargestellt und die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur als Einrichtungsvorschlag. Im Kaufpreis sind ausschließlich jene Leistungen enthalten, die in der jeweils aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung 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 Potenzen können nach Erfordernis auch ohne Plananstellung zur Ausführung kommen.



Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

Wohnen am Schafberg - Zwerngasse 49

In Dornbach im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk werden 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.

Schlau investieren

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 wird 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 erhalten beide Wohngebäude einen Stiegenabgang in die Untergeschosse oder sind bequem über die hochwertigen Personenaufzüge erreichbar. Die beiden Müllräume befinden sich im Freibereich direkt neben den Zugängen.

Das Projekt

- 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



- Optionale E-Ladestationen
- 3-fach Fensterverglasung und außen liegender Sonnenschutz
- 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.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 539.830,- bis EUR 907.780,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 13,50 bis EUR 15,75 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer

Fertigstellung: bereits erfolgt

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

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