

**Besonders selten ++ Eigengarten im 1.OG ++ Balkon ++  
sonnige Terrasse ++ PROVISIONSFREIES  
NEUBAUPROJEKT ++ SOFORT BEZUGSFERTIG ++  
Erstbezug ++ Hochwertige Ausstattung ++ Hauseigene  
Tiefgarage**



**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Objektnummer: 285605**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Zwerngasse                       |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1170 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 72,91 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 88,06 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 55,35 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | A 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78                           |
| Kaufpreis:                    | 698.989,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 7.937,64 €                       |

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hanna Herzenstein**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T +43 6643070009  
H +43 6705070265





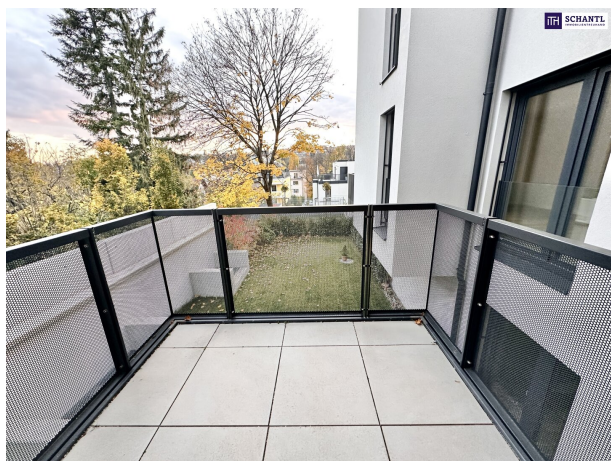










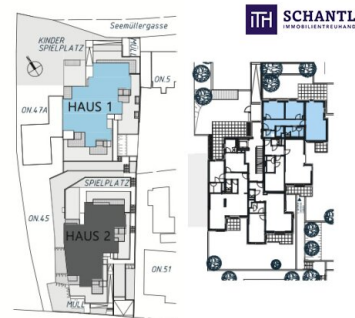
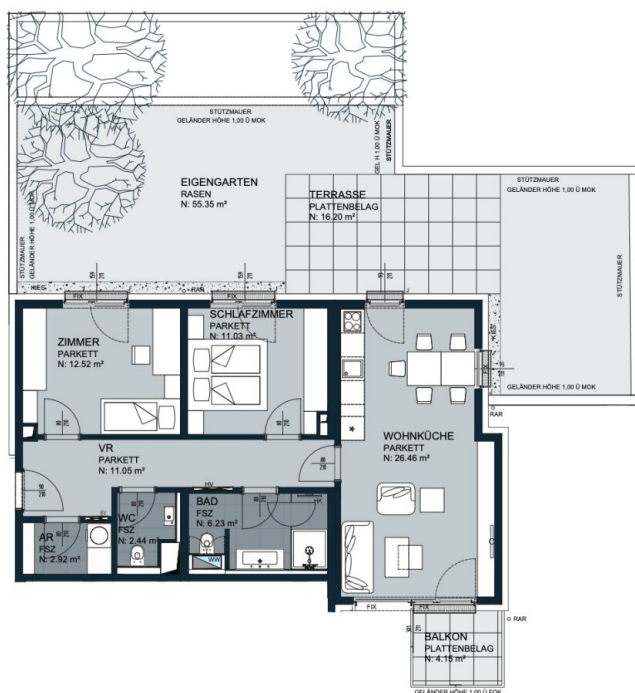








3



LAGEPLAN



SNITT

ZWERNGASSE 49 | 1170 WIEN

## Haus 1 | Top 3

1. OBERGESCHOSS  
Wohnfläche: ca. 72,91 m<sup>2</sup>  
Freifläche: ca. 76,79 m<sup>2</sup>  
Anzahl Zimmer: 3

## Objektbeschreibung

**Besonders selten ++ Eigengarten im 1.OG ++ Balkon ++ sonnige Terrasse ++  
PROVISIONSFREIES NEUBAUPROJEKT ++ SOFORT BEZUGSFERTIG ++ Erstbezug ++  
Hochwertige Ausstattung ++ Hauseigene Tiefgarage**

**Exklusive Wohlfühl-Gartenwohnung!**

**72,91 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 76,79 m<sup>2</sup> Freifläche | 3 Zimmer | Provisionsfrei!**

### Ein Zuhause mit drei Freiräumen:

Diese Wohnung bietet etwas, das selbst im Neubau selten zu finden ist: **eine Terrasse, ein Balkon und ein eigener Garten – alles in einer Etage**. Im 1. Obergeschoss gelegen, vereint Top 3 das luftige Gefühl einer Etagenwohnung mit dem **grünen Rückzugsort eines Gartens** – eine Wohnoase für alle, die das Besondere suchen.

Mit **ca. 72,91 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem durchdachten Grundriss ist die Wohnung ideal für Paare, Familien oder Menschen mit dem Wunsch nach stilvollem Freiraum – drinnen wie draußen. Ob gemütliches Frühstück auf dem Balkon, entspanntes Sonnen auf der Terrasse oder Gartenmomente mit Freunden – hier entscheiden Sie täglich neu, wo Sie am liebsten sein möchten.

Die **Zwerngasse** liegt ruhig und grün am Fuße des Schafbergs. Spaziergänge im **Schlosspark**, ein Sprung ins **Schafbergbad** oder ein schneller Weg **zur Bäckerei** sind ebenso Teil des Alltags wie die **gute Anbindung mit der Linie 43** Richtung Innenstadt.

Im Inneren überzeugt die Wohnung mit hochwertigem **Eichendielenparkett, Deckenkühlung, Fußbodenheizung** und **Smart-Home-Vorbereitung** – für höchsten Komfort in allen Jahreszeiten.

### 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
- **Vorrüstung für Alarmanlagen** im Erdgeschoss
- Hochwertige **Eichendielenparkettböden** & elegante Bäder
- **Videogegensprechanlage** für mehr Sicherheit

#### **Raumaufteilung:**

- **Wohnküche:** 26,46 m<sup>2</sup> | mit Ausgang auf Terrasse und Garten
- **Zimmer 1:** 11,03 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 2:** 12,52 m<sup>2</sup>
- **Bad:** 6,23 m<sup>2</sup>
- **Extra WC 1:** 2,44 m<sup>2</sup>
- **Vorraum(e):** 11,05 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** 2,92 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** 16,20 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 4,15 m<sup>2</sup>
- **Eigengarten:** 55,35 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: € 698.989**

**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 m² bis 115 m²** sowie **Freiflächen zwischen ca. 7 m² und über 100 m²** 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