

**Garten, Balkon & Terrasse ++ PROVISIONSFREIES  
NEUBAUPROJEKT ++ SOFORT BEZUGSFERTIG ++  
Erstbezug ++ Hochwertige Ausstattung ++ Hauseigene  
Tiefgarage**



**Objektnummer: 285600**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zwerngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,40 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	98,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	55,55 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	797.978,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	8.093,08 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Hanna Herzenstein

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T +43 6643070009  
H +43 6705070265









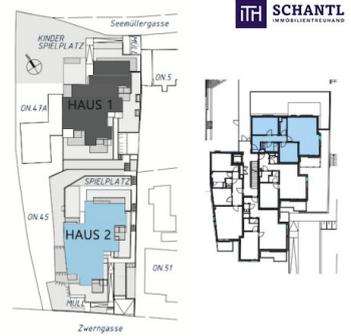












LAGEPLAN



SCHNITT

ZWERNGASSE 49 | 1170 WIEN

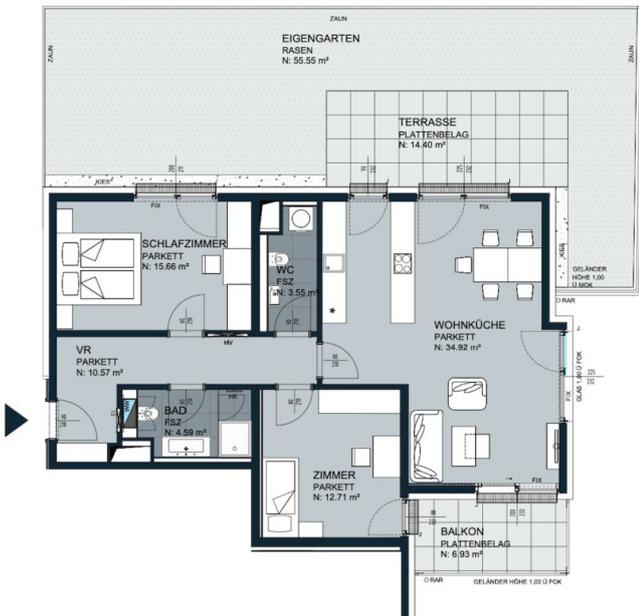
## Haus 2 | Top 3

1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche: ca. 82,40 m<sup>2</sup>

Freifläche: ca. 79,35 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 3



## Objektbeschreibung

**Garten, Balkon & Terrasse ++ PROVISIONSFREIES NEUBAUPROJEKT ++ SOFORT BEZUGSFERTIG ++ Erstbezug ++ Hochwertige Ausstattung ++ Hauseigene Tiefgarage**

**Exklusive Wohlfühl-Gartenwohnung!**

**1. Obergeschoss | 82,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 79,35 m<sup>2</sup> Freifläche | 3 Zimmer | Provisionsfrei**

Diese außergewöhnliche Wohnung in einem soeben fertiggestellten Neubauprojekt im 17. Bezirk bietet alles, was das Herz begehrt: durchdachte Architektur, modernste Ausstattung und gleich drei Freiflächen zur alleinigen Nutzung – ein Balkon, eine Terrasse und ein privater Garten mit über 55 m<sup>2</sup>.

Mit **ca. 82,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und **drei gut geschnittenen Zimmern** ist die Wohnung ideal für Paare, Singles mit Platzbedarf oder auch kleine Familien. Der offen gestaltete Wohn-Essbereich mit moderner Küche öffnet sich zur sonnigen Terrasse und dem südlich ausgerichteten Garten – ein echtes Highlight für entspannte Stunden im Freien.

Die **Zwergasse** liegt eingebettet zwischen **Schafberg und Wiener Weinbergen**, in einer der grünsten und charmantesten Wohnlagen Wiens. Spaziergänge im **Schlosspark Pötzleinsdorf**, ein Sprung ins **Schafbergbad** oder ein kurzer Weg **zur Bäckerei oder zur Straßenbahnlinie 43** machen diesen Ort so besonders – naturnah, familiär und dennoch bestens angebunden.

Als **Erstbezug** erwartet Sie eine hochwertig ausgestattete Wohnung in neuwertigem Zustand. Die **Ausstattung** überzeugt auf ganzer Linie:

edler **Eichendielenparkett**, **Smart-Home-Vorbereitung**, **integrierte Deckenkühlung** und **Fußbodenheizung** schaffen eine perfekte Verbindung von Komfort, Stil und moderner Technik.

### 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:** 34,92 m<sup>2</sup> | Zugang zur Terrasse & Garten
- **Schlafzimmer:** 15,66 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 12,71 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 4,59 m<sup>2</sup>
- **WC 1:** 2,08 m<sup>2</sup>
- **WC 2:** 3,55 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** 10,57 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** vorhanden
- **Terrasse:** 14,40 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 6,93 m<sup>2</sup>
- **Eigengarten:** 55,55 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: € 797.978**

**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