Ein wahres Highlight im Dachgeschoss ++ Erstbezug ++ PROVISIONSFREI und SOFORT BEZUGSFERTIG ++ Smart Home ++ Fußbodenheizung & Kühlung ++ Durchdachter Grundriss ++ Hauseigene Tiefgarage

Objektnummer: 287932

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zwerngasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,82 m²
Nutzfläche:	83,72 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	797.994,00 €
Kaufpreis / m²:	9.531,70 €

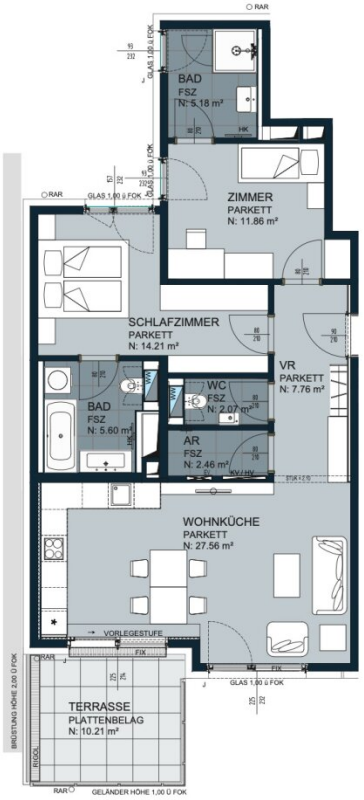
Ihr Ansprechpartner

Mag. Hanna Herzenstein

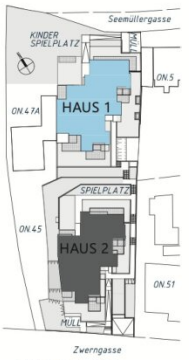
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

T +43 6643070009
H +43 6705070265

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



TOP 9



LAGEPLAN

SCHNITT

ZWERNGASSE 49 I 1170 WIEN

Haus 1 I Top 9

1. DACHGESCHOSS
Wohnfläche: ca. 78,82 m²
Freifläche: ca. 10,18 m²
Anzahl Zimmer: 3

Objektbeschreibung

Ein wahres Highlight im Dachgeschoss ++ Erstbezug ++ PROVISIONSFREI und SOFORT BEZUGSFERTIG ++ Smart Home ++ Fußbodenheizung & Kühlung ++ Durchdachter Grundriss ++ Hauseigene Tiefgarage

Exklusive Wohlfühl-Wohnung!

78,82 m² Wohnfläche | 10,18 m² Freifläche | 3 Zimmer | Provisionsfrei

Diese hochwertig ausgestattete **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung** vereint architektonische Raffinesse mit Wohnkomfort auf höchstem Niveau. **Große Fensterflächen**, eine sonnige **Terrasse mit über 10 m²**, **zwei vollwertige Badezimmer** und eine elegante Ausstattung machen **Top 9** zu einem der exklusivsten Angebote in der Zwerngasse.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist die offene **Wohnküche mit 27,56 m²** – durch die **große Glasfront** entsteht ein außergewöhnlich heller, offener Raum mit direktem Zugang zur Terrasse. Die beiden Schlafzimmer sind angenehm getrennt, eines davon mit eigenem Bad, das andere mit Blick auf die Umgebung – ideal für Paare mit Homeoffice oder Familien.

Das **Panorama der Baumkronen**, der **Weitblick ins Grüne** und die **Ruhe über den Dächern Dornbachs** machen diese Wohnung zu einem echten Rückzugsort mit urbanem Komfort.

Fußbodenheizung, Deckenkühlung, Smart Home, Eichendielenparkett, 2 Bäder, 2 WCs, Abstellraum – hier stimmt jedes Detail.

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
- Hochwertige **Eichendielenparkettböden** & elegante Bäder
- **Videogegensprechanlage** für mehr Sicherheit

Raumaufteilung – luftig & durchdacht:

- **Wohnküche:** 27,56 m² | mit großer Fensterfront & Terrassenzugang
- **Schlafzimmer 1:** 14,21 m²
- **Schlafzimmer 2:** 11,86 m²
- **Badezimmer 1:** 5,60 m² | mit Wanne
- **Badezimmer 2:** 5,18 m² | en suite
- **WC separat:** 2,07 m²
- **Vorraum:** 7,76 m²
- **Abstellraum:** 2,46 m²
- **Terrasse:** 10,21 m²

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: € 797.994

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

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