

**Dachgeschosswohnung ++ PROVISIONSFREI und
SOFORT BEZUGSFERTIG ++ Smart Home ++
Fußbodenheizung & Kühlung ++ Durchdachter Grundriss
++ Hauseigene Tiefgarage**



Objektnummer: 288501

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienbetreuung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zwerngasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,04 m ²
Nutzfläche:	69,67 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	597.878,00 €
Kaufpreis / m ² :	8.581,57 €

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





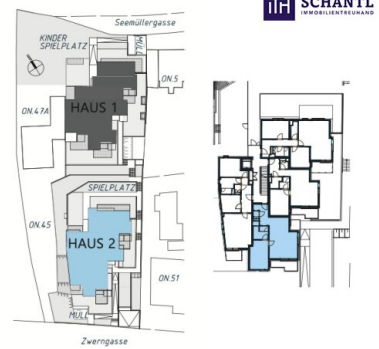
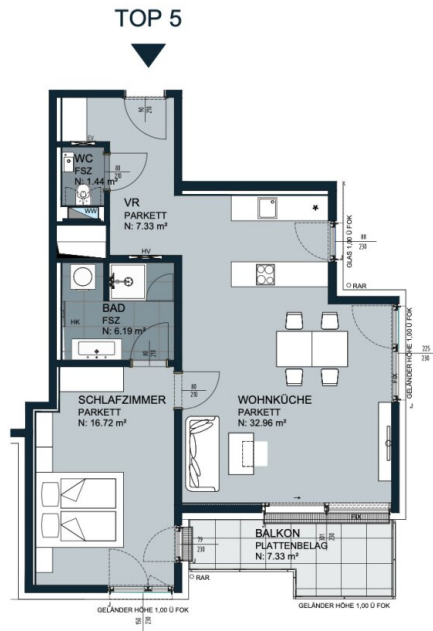












LAGEPLAN



SCHNITT

ZWERNGASSE 49 | 1170 WIEN

Haus 2 | Top 5

1. OBERGESCHOSS
Wohnfläche: ca. 65,04 m²
Freifläche: ca. 7,37 m²
Anzahl Zimmer: 2

Objektbeschreibung

Dachgeschosswohnung ++ PROVISIONSFREI und SOFORT BEZUGSFERTIG ++ Smart Home ++ Fußbodenheizung & Kühlung ++ Durchdachter Grundriss ++ Hauseigene Tiefgarage

Exklusive Wohlfühl-Wohnung!

65,04 m² Wohnfläche | 7,37 m² Freifläche | 2 Zimmer | Provisionsfrei

Diese wunderschöne **2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss** überzeugt mit einem **durchdachten Grundriss**, einer **großzügigen Wohnküche** und einem einladenden **Balkon mit Blick ins Grüne**. Perfekt für alle, die ein modernes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und ruhiger Lage suchen – mit direkter Anbindung an die Stadt.

Mit **ca. 65 m² Wohnfläche** und einer besonders offen gestalteten Raumaufteilung bietet **Top 5** alles, was man sich für den Alltag wünscht: eine helle Wohnküche mit fast 33 m², ein ruhiges Schlafzimmer mit Balkonzugang, ein großzügiges Bad mit Wanne, separates WC sowie ein durchgehender Designstil mit **Eichendielenparkett, Smart-Home-Vorbereitung, Fußbodenheizung und Deckenkühlung**.

Die **Zwerngasse** liegt ruhig und grün – und ist gleichzeitig optimal angebunden: Schlosspark, Schafbergbad, Linie 43, Nahversorger, Cafés und kleine Geschäfte – alles in Gehdistanz.

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:** 32,96 m² | mit Balkonzugang
- **Schlafzimmer:** 16,72 m² | ebenfalls mit Balkonzugang
- **Badezimmer:** 6,19 m²
- **WC separat:** 1,44 m²
- **Vorraum:** 7,33 m²
- **Balkon:** 7,37 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: € 597.878

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