

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



Objektnummer: 291119

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zwerngasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,76 m ²
Nutzfläche:	79,86 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	692.978,00 €
Kaufpreis / m ² :	8.677,41 €

Ihr Ansprechpartner

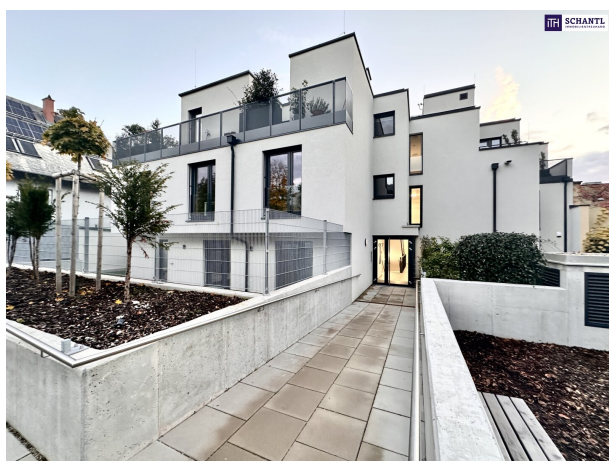


Mag. Hanna Herzenstein

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





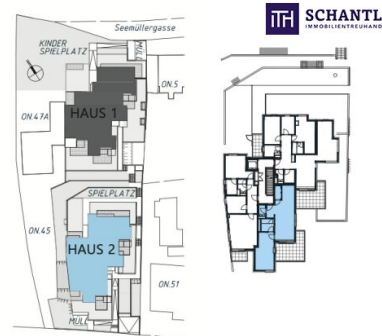
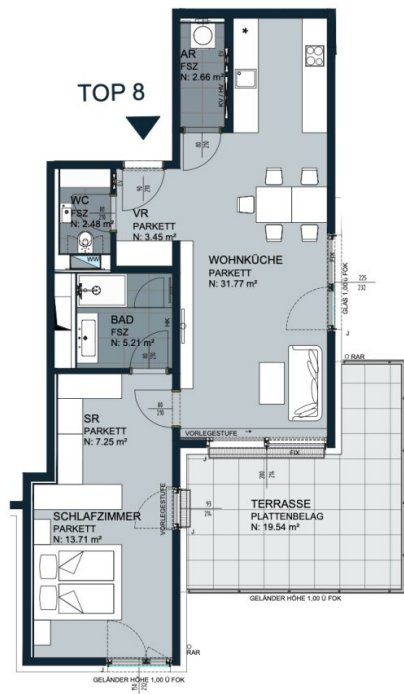












LAGEPLAN



SCHNITT

ZWERNNGASSE 49 | 1170 WIEN

Haus 2 | Top 8

1. DACHGESCHOSS
 Wohnfläche: ca. 69,76m²
 Freifläche: ca. 19,78 m²
 Anzahl Zimmer: 2

Objektbeschreibung

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

Licht, Luft & Lebensqualität über den Dächern Dornbachs

Exklusive Wohlfühl-Wohnung!

ca. 69,76 m² Wohnfläche | ca. 19,78 m² Freifläche | 2 Zimmer | Provisionsfrei

Sonnige Ruhe im Dachgeschoss – mit großer Terrasse & stilvollem Grundriss

Diese exklusive 2-Zimmer-Wohnung liegt im **1. Dachgeschoss** und begeistert mit einer **fast 20 m² großen Terrasse**, einer klar strukturierten Raumaufteilung und einer großzügigen Wohnküche mit Blick ins Grüne.

Die Wohnküche mit **über 31 m²** bildet das Herzstück der Wohnung – viel Platz für Kochen, Essen und Wohnen in einem lichtdurchfluteten Ambiente. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die südseitig gelegene Terrasse – perfekt für Sonnenstunden, Abendessen im Freien oder eine kleine Dachgarten-Oase.

Das Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum, das elegante Badezimmer mit Wanne, separates WC, Abstellraum und die hochwertige Ausstattung mit **Eichendielen, Smart Home, Fußbodenheizung und Kühlung** machen diese Wohnung zu einem **komfortablen Rückzugsort mit Weitblick**.

Die **Zwerngasse** verbindet Grünruhelage mit perfekter Infrastruktur – Schlosspark, Schafbergbad, Straßenbahnlinie 43 und Nahversorger sind nur einen Spaziergang entfernt.

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:** 31,77 m² | mit Zugang zur Terrasse
- **Schlafzimmer:** 13,71 m²
- **Schrankraum:** 7,25 m²
- **Badezimmer:** 5,27 m²
- **WC separat:** 2,48 m²
- **Vorraum:** 3,45 m²
- **Abstellraum (AR):** 2,66 m²
- **Terrasse:** 19,78 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: € 692.978

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 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