

**PROVISIONSFREI ++ Seltenheit!++ Eigengarten im 1.OG  
++ Balkon ++ sonnige Terrasse ++ NEUBAUPROJEKT ++  
SOFORT BEZUGSFERTIG ++ Erstbezug ++ Hochwertige  
Ausstattung ++ Hauseigene Tiefgarage**



**Objektnummer: 291118**

**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:                   | 75,21 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 89,21 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 87,26 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | A 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78                           |
| Kaufpreis:                    | 709.567,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 7.953,90 €                       |

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hanna Herzenstein**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T +43 6643070009  
H +43 6705070265







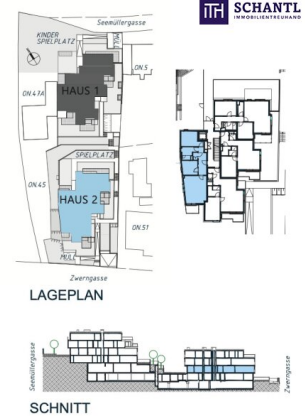
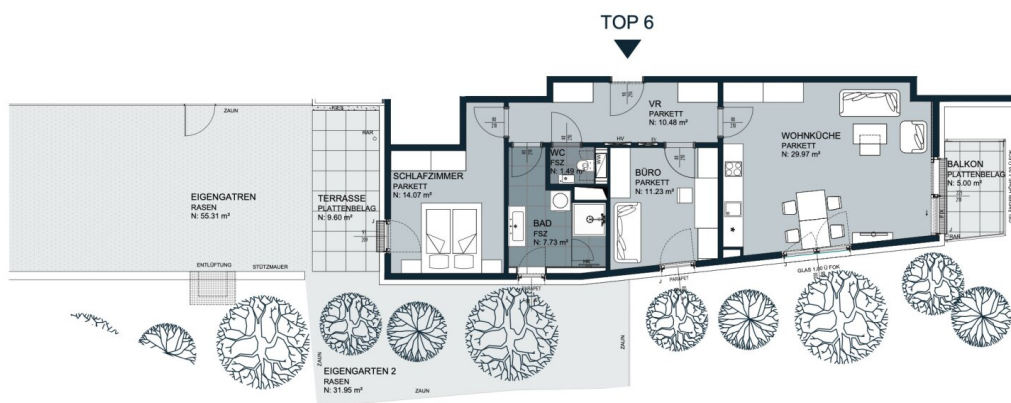












ZWERNGASSE 49 | 1170 WIEN

## Haus 2 | Top 6

1. OBERGESCHOSS  
Wohnfläche: ca. 75,21m<sup>2</sup>  
Freifläche: ca. 101,86 m<sup>2</sup>  
Anzahl Zimmer: 3

## Objektbeschreibung

**PROVISIONSFREI ++ Seltenheit!++ Eigengarten im 1.OG ++ Balkon ++ Sonnige Terrasse ++ NEUBAUPROJEKT ++ SOFORT BEZUGSFERTIG ++ Erstbezug ++ Hochwertige Ausstattung ++ Hauseigene Tiefgarage**

**Exklusive Wohlfühl-Wohnung!**

**75,21 m² Wohnfläche | 101,86 m² Freifläche | 3 Zimmer | Provisionsfrei**

### Ein Zuhause mit drei Freiräumen:

Diese Wohnung ist ein echtes Unikat: Mit **zwei Eigengärten**, einer **großen Terrasse**, einem **Balkon** sowie **Panorama-Fensterfronten** in der Wohnküche erleben Sie hier Freiraum, Licht und Natur wie sonst nur im eigenen Haus – und das mitten in Dornbach.

Mit **75,21 m² Wohnfläche** und einem besonders intelligenten Grundriss bietet **Top 6** ein Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen mit einem Maximum an Lebensqualität verbinden möchten. Das Schlafzimmer grenzt direkt an Terrasse und Garten, während sich der lichtdurchflutete Wohnbereich weit zum Balkon und in den zweiten Garten öffnet – ein idealer Rückzugsort mit außergewöhnlichem Ausblick ins Grüne.

Die **Zwerngasse** liegt am Fuße des Schafbergs – ruhig, grün und gleichzeitig bestens angebunden. Ob morgendlicher Spaziergang im Schlosspark, ein Sprung ins Schafbergbad oder der direkte Weg mit der Linie 43 in die Innenstadt: Hier verbinden sich Natur, Komfort und urbaner Rhythmus.

**Erstbezug**, hochwertige Materialien wie **Eichendielenparkett**, **Fußbodenheizung**, **Deckenkühlung** und **Smart-Home-Vorbereitung** runden dieses außergewöhnliche Wohnangebot ab.

### 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:** 29,97 m<sup>2</sup> | große Fensterfront | Balkonzugang
- **Schlafzimmer:** 14,07 m<sup>2</sup> | mit Zugang zur Terrasse & Garten
- **Zimmer (z. B. Büro):** 11,23 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 7,73 m<sup>2</sup>
- **WC separat:** 1,49 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** 10,48 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** 9,60 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 5,00 m<sup>2</sup>
- **Eigengarten 1:** 55,31 m<sup>2</sup>
- **Eigengarten 2:** 31,95 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: € 709.567**

**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