

**DG-Wohnraum am Schafberg ++ PROVISIONSFREI und  
SOFORT BEZUGSFERTIG ++ Smart Home ++  
Fußbodenheizung & Kühlung ++ Durchdachter Grundriss  
++ Hauseigene Tiefgarage**



**Objektnummer: 291582**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zwerngasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,72 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	80,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	796.893,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	9.872,31 €

## 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

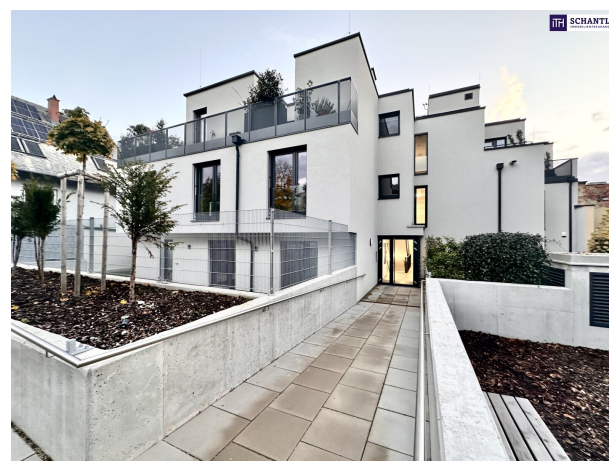






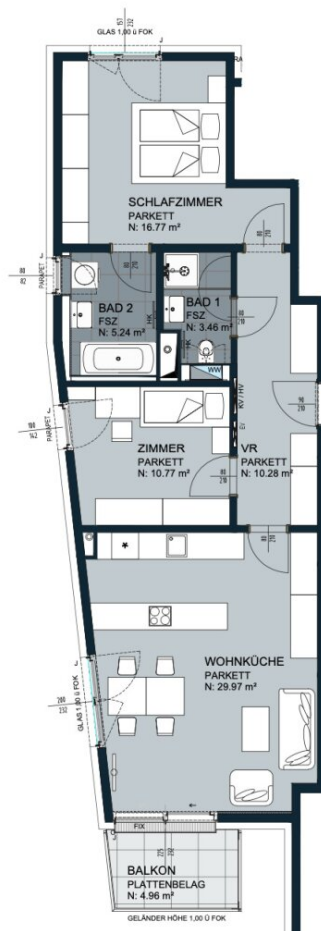




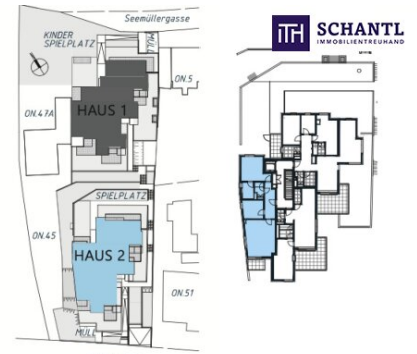








◀ TOP 9



LAGEPLAN



SCHNITT

ZWERNGASSE 49 | 1170 WIEN

## Haus 2 | Top 9

1. DACHGESCHOSS

Wohnfläche: ca. 76,72m<sup>2</sup>

Freifläche: ca. 5,33 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 3



## Objektbeschreibung

**DG-Wohntraum am Schafberg ++ PROVISIONSFREI und SOFORT BEZUGSFERTIG ++  
Smart Home ++ Fußbodenheizung & Kühlung ++ Durchdachter Grundriss ++  
Hauseigene Tiefgarage**

**Licht, Luft & Lebensqualität über den Dächern Dornbachs**

**Exklusive Wohlfühl-Wohnung!**

**76,72 m² Wohnfläche | 5,33 m² Freifläche | 3 Zimmer | Provisionsfrei!**

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im **1. Dachgeschoss** eines soeben fertiggestellten Neubauprojekts verbindet modernes Wohnen mit wunderschönem Weitblick. Hier wohnen Sie ruhig, sonnig und mit viel Privatsphäre – und genießen gleichzeitig alle Vorteile einer hochwertigen Neubauanlage.

Mit **ca. 76,72 m² Wohnfläche** und einer intelligenten Raumaufteilung eignet sich diese Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die sich ein großzügiges Raumgefühl mit stilvoller Ausstattung wünschen. Die große Wohnküche öffnet sich zum Balkon – ein wunderbarer Ort für Frühstück in der Sonne oder einen Abend mit Ausblick auf die umliegenden Gärten und Baumkronen.

Die **Zwerngasse** liegt ruhig und grün am Fuße des Schafbergs – ein ideales Umfeld für Erholung und urbanes Leben zugleich. Schlosspark Pötzleinsdorf, Schafbergbad, Weinberge und Straßenbahnlinie 43 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auch innen überzeugt die Wohnung auf ganzer Linie: **Eichendielenparkett, Smart-Home-Vorbereitung, Fußbodenheizung** und **Deckenkühlung** sorgen für höchsten Komfort und zeitlose Eleganz.

### 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
- **Videogegegensprechanlage** für mehr Sicherheit

#### **Raumaufteilung – luftig & durchdacht:**

- **Wohnküche:** 29,97 m<sup>2</sup> | mit Balkonzugang
- **Schlafzimmer 1:** 16,77 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 2:** 10,77 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer 1:** 5,24 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer 2:** 3,46 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** 10,28 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 5,33 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: € 796.893**

**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