

**PROVISIONSFREI und SOFORT BEZUGSFERTIG ++
Traumhafter Ausblick ++ Balkon ++ Großzügige
Wohnküche ++ Erstbezug in Grünruhelage ++ Smart Home
++ Fußbodenheizung & Kühlung ++ Hauseigene**



Objektnummer: 291577

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zwergasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,32 m ²
Nutzfläche:	72,77 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	646.989,00 €
Kaufpreis / m ² :	8.890,88 €

Ihr Ansprechpartner

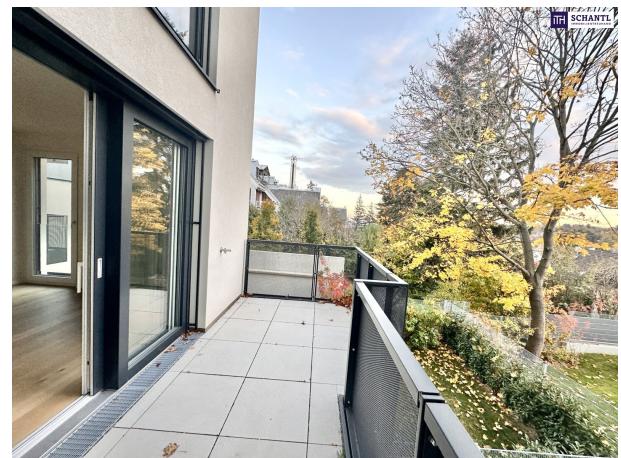


Mag. Hanna Herzenstein

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

T +43 6643070009
H +43 6705070265

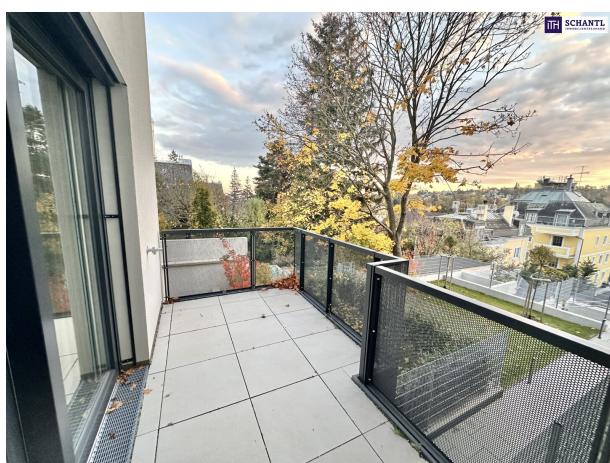
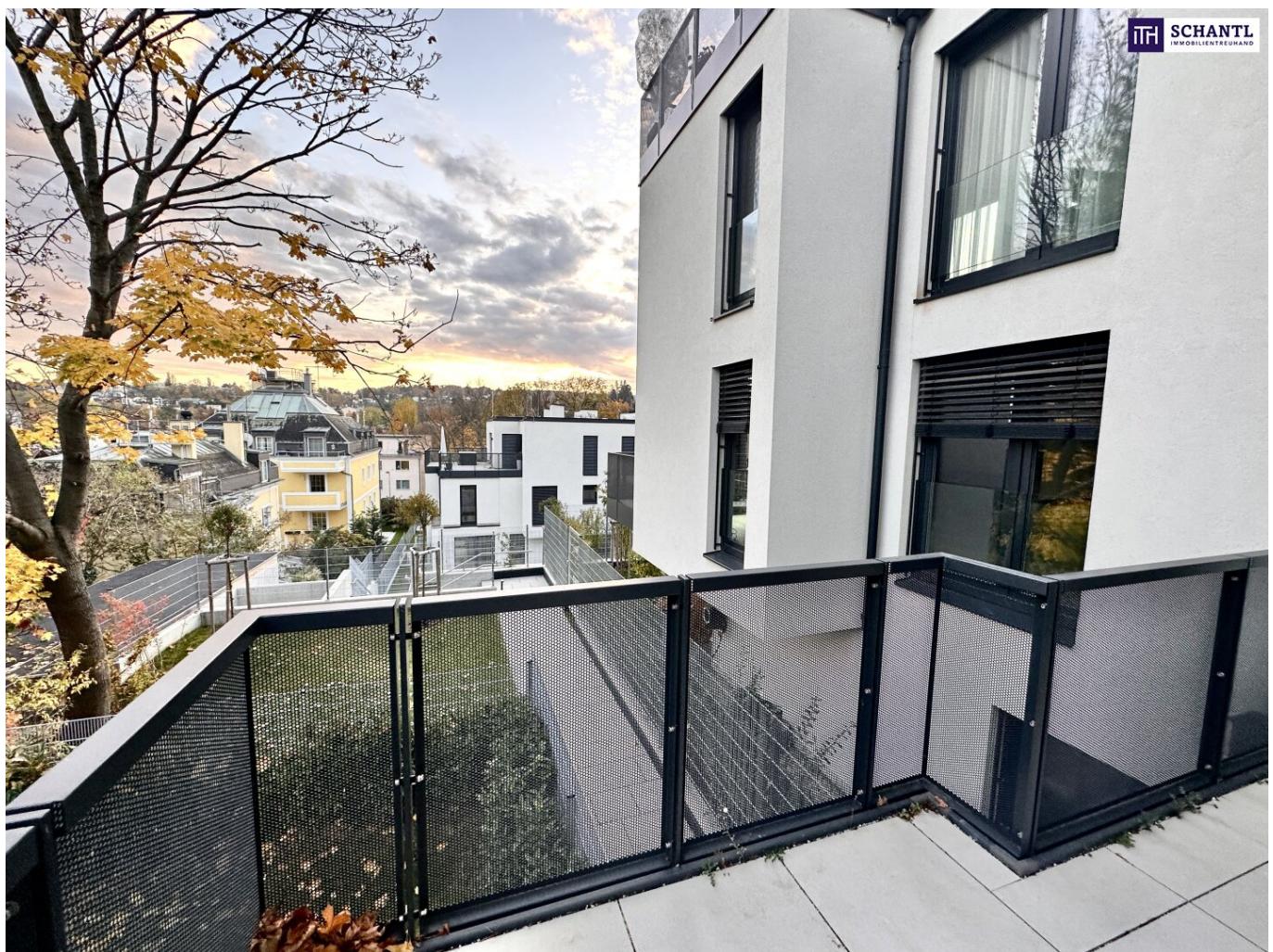
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

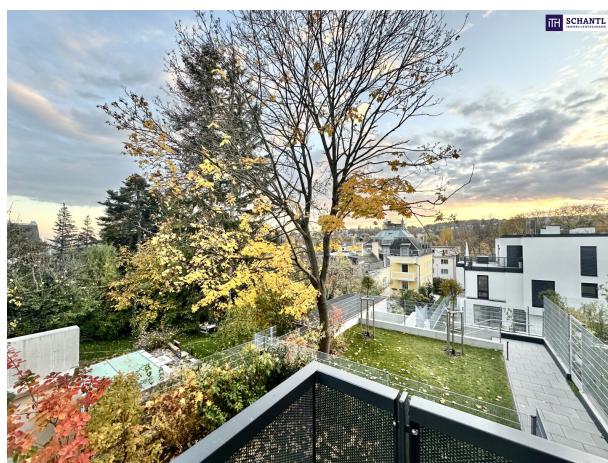








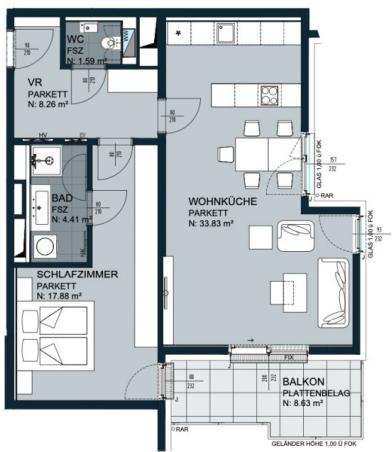




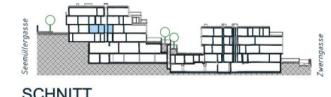




TOP 4 ➤



LAGEPLAN



SCHNITT

ZWERNIGASSE 49 | 1170 WIEN

Haus 1 | Top 4

1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche: ca. 66,32 m²

Freifläche: ca. 8,77 m²

Anzahl Zimmer: 2

Objektbeschreibung

**PROVISIONSFREI und SOFORT BEZUGSFERTIG ++ Traumhafter Ausblick ++ Balkon ++
Großzügige Wohnküche ++ Erstbezug in Grünruhelage ++ Smart Home ++
Fußbodenheizung & Kühlung ++ Hauseigene Tiefgarage**

Exklusive Wohlfühl-Wohnung!

66,32 m² Wohnfläche | 8,77 m² Freifläche | 2 Zimmer | Provisionsfrei

Diese charmante Wohnung im **1. Obergeschoss** begeistert mit einem **offenen Grundriss, viel Tageslicht** und einem **Balkon mit traumhaftem Ausblick ins Grüne**. Die clevere Raumaufteilung, kombiniert mit hochwertiger Ausstattung und ruhiger Lage, schafft ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Die über **33 m² große Wohnküche** mit Zugang zum Balkon bildet das Herzstück dieser Wohnung – ein heller, großzügiger Lebensraum, der Kochen, Wohnen und Entspannen perfekt vereint. Das angrenzende Schlafzimmer bietet mit fast **18 m²** ebenfalls viel Platz und angenehme Rückzugsmöglichkeiten.

Der Balkon lädt zum Innehalten ein – mit Blick in die begrünte Umgebung, Richtung Schafberg und Weinberge. Der hochwertige **Erstbezug** umfasst **Eichendielenparkett, Smart-Home-Vorbereitung, Fußbodenheizung, Deckenkühlung** und durchdachte Details bis ins Bad.

Die **Zwerngasse** liegt ruhig und grün in Dornbach – mit perfekter Anbindung an das Stadtzentrum durch die Linie 43, während Schlosspark, Schafbergbad, Bäckerei und Nahversorgung zu Fuß erreichbar sind.

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:** 33,83 m² | mit Balkonzugang
- **Schlafzimmer:** 17,88 m² | mit Balkonzugang
- **Badezimmer:** 4,41 m²
- **WC separat:** 1,59 m²
- **Vorraum:** 8,26 m²
- **Balkon:** 8,77 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 Zwergasse & Seemüllergasse
- Personenaufzug & direkter Zugang zur Tiefgarage
- Allgemeine Grünflächen zur Nutzung durch alle Eigentümer

Kaufpreis: € 646.989

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