

**PROVISIONSFREI ++ Sofort Bezugsfertig ++ Exklusive  
Neubau Gartenwohnung am Fuße des Schafbergs ++  
Erstbezug ++ Hochwertige Ausstattung ++ Hauseigene  
Tiefgarage**



**Objektnummer: 293829**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zwergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,37 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	129,07 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	47,16 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	997.554,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	7.728,78 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hanna Herzenstein**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T +43 6643070009  
H +43 6705070265







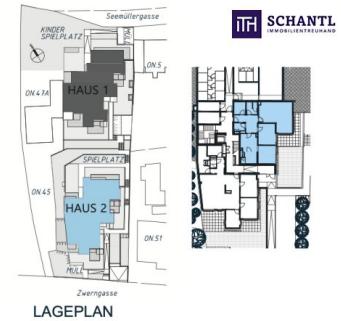












ZWERNGASSE 49 | 11170 WIEN

## Haus 2 | Top 1

ERDGESCHOSS

Wohnfläche: ca. 115,37 m<sup>2</sup>

Freifläche: ca. 65,24 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 3

# Objektbeschreibung

**PROVISIONSFREI ++ Sofort Bezugsfertig ++ Exklusive Neubau Gartenwohnung am Fuße des Schafbergs ++ Erstbezug ++ Hochwertige Ausstattung ++ Hauseigene Tiefgarage**

**Exklusive Wohlfühl-Gartenwohnung!**

**115 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 65 m<sup>2</sup> Freifläche | 3 Zimmer | Erstbezug | Provisionsfrei**

Diese **außergewöhnliche Gartenwohnung** im Erdgeschoss eines **soeben fertiggestellten Neubauprojekts im 17. Bezirk** bietet alles, was das Herz begeht: viel Platz, durchdachte Architektur, modernste Ausstattung und einen privaten Garten zur alleinigen Nutzung.

In Dornbach, einem der grünsten und charmantesten Grätzeln Wiens, treffen Naturverbundenheit und Urbanität aufeinander. Die **Zwerngasse** liegt idyllisch eingebettet zwischen **Schafberg und Weinbergen**: Spaziergänge oder Joggingrunden im **Schlosspark Pötzleinsdorf** und ein Sprung ins nahegelegene **Schafbergbad** machen diesen Wohnort besonders lebenswert. In dieser traumhaften Gegend erwartet Sie eine **hochwertig ausgestattete Gartenwohnung mit ca. 115,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, drei großzügigen Zimmern, zwei separaten WCs, zwei Badezimmern und großzügigen **Freiflächen von ca. 65,24 m<sup>2</sup>**, bestehend aus einer **sonnigen Terrasse** und einem **Eigengarten**.

Der offene Wohn-Essbereich öffnet sich zur sonnigen Terrasse und dem südseitig ausgerichteten Garten – ein echtes Highlight für entspannte Stunden im Freien.

Die Ausstattung überzeugt auf ganzer Linie: **Edler Eichendielenparkett, Smart-Home-System, Fußbodenheizung und integrierte Kühlung** schaffen eine Kombination aus zeitloser Eleganz und technischer Raffinesse.

Die Wohnung liegt **barrierefrei im Erdgeschoss** und ist südseitig ausgerichtet – ideal für Sonnenliebhaber:innen, Gartenfreunde und alle, die Komfort und Naturverbundenheit schätzen.

## 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
- **Vorrüstung für Alarmanlagen** im Erdgeschoss
- Hochwertige **Eichendielenparkettböden** & elegante Bäder
- **Videogegensprechanlage** für mehr Sicherheit

## Raumaufteilung – durchdacht & großzügig:

- **Wohnküche:** ca. 36,48 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Terrasse & Garten
- **Schlafzimmer 1:** ca. 13,32 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 2 (Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer):** ca. 15,28 m<sup>2</sup>
- **Schrankraum:** ca. 12,67 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** ca. 12,82 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer 1:** ca. 5,30 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer 2:** ca. 6,79 m<sup>2</sup>
- **WC separat:** ca. 3,87 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum (AR):** ca. 6,38 m<sup>2</sup>
- **Terrasse (Plattenbelag):** ca. 17,39 m<sup>2</sup>
- **Eigengarten (Rasenfläche):** ca. 47,16 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 Zwergasse & Seemüllergasse
- Personenaufzug & direkter Zugang zur Tiefgarage
- Allgemeine Grünflächen zur Nutzung durch alle Eigentümer

**Kaufpreis: € 997.554**

**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.

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  
U-Bahn <1.750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.750m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap