

**Wiener Weinberge vor der Tür ++ PROVISIONSFREI und  
SOFORT BEZUGSFERTIG ++ 2 Zimmer ++ Balkon ++  
Perfekte Infrastruktur ++ Designbad ++ Durchdachter  
Grundriss ++ Klimatisiert ++ Hauseigene Tiefgarage**



**Objektnummer: 293828**

**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:	61,99 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	69,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	593.211,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	8.567,46 €

## 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

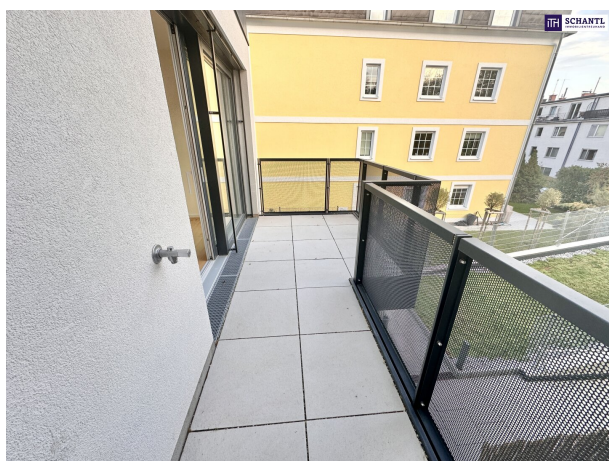
















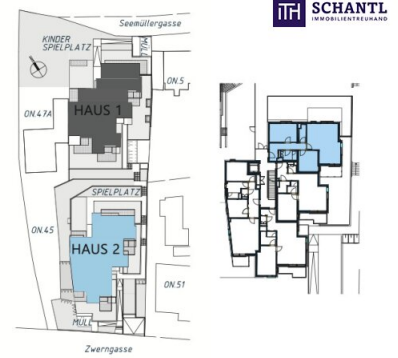
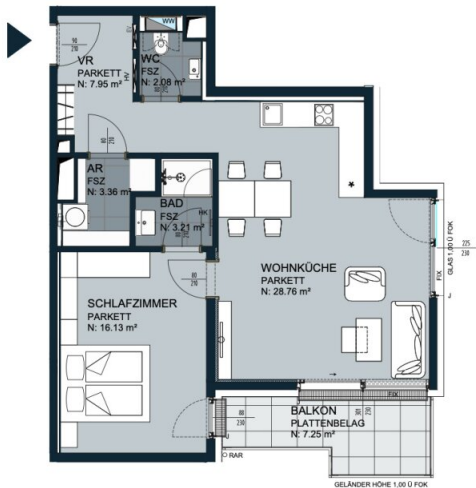












LAGEPLAN



SCHNITT

ZWERNGASSE 49 | 1170 WIEN

## Haus 2 | Top 4

1. OBERGESCHOSS  
Wohnfläche: ca. 61,99 m²  
Freifläche: ca. 7,38 m²  
Anzahl Zimmer: 2



## Objektbeschreibung

**Wiener Weinberge vor der Tür ++ PROVISIONSFREI und SOFORT BEZUGSFERTIG ++ 2 Zimmer ++ Balkon ++ Perfekte Infrastruktur ++ Designbad ++ Durchdachter Grundriss ++ Klimatisiert ++ Hauseigene Tiefgarage**

**Exklusive Wohlfühl-Wohnung!**

**61,99 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 7,38 m<sup>2</sup> Freifläche | 2 Zimmer | Provisionsfrei**

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines soeben fertiggestellten Neubaus überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einem eigenen Balkon mit Blick ins Grüne.

Mit **ca. 61,99 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet sie den idealen Rückzugsort für Singles oder Paare, die modernes Wohnen mit Ruhe und Natur verbinden möchten. Die offene Wohnküche mit Essbereich öffnet sich zum Balkon – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Die **Zwerngasse** liegt idyllisch eingebettet zwischen Schafberg und Weinbergen – Spaziergänge im Schlosspark, ein Sprung ins Schafbergbad oder ein kurzer Weg zur Straßenbahnlinie 43 machen diese Lage besonders lebenswert.

Als **Erstbezug** erwartet Sie eine stilvoll ausgestattete Wohnung mit edlem Eichendielenparkett, Fußbodenheizung, Deckenkühlung und Smart-Home-Vorbereitung – für höchsten Komfort auf kompaktem Raum.

### 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:**

- **Wohnküche:** 28,76 m<sup>2</sup> | mit Balkonzugang
- **Schlafzimmer:** 16,13 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 3,21 m<sup>2</sup>
- **WC separat:** 2,08 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** 7,95 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** 3,36 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 7,25 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: € 593.211**

**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

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap