



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 167663

erstellt am : 16.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 597878€

Straße: Zwerngasse

1170 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

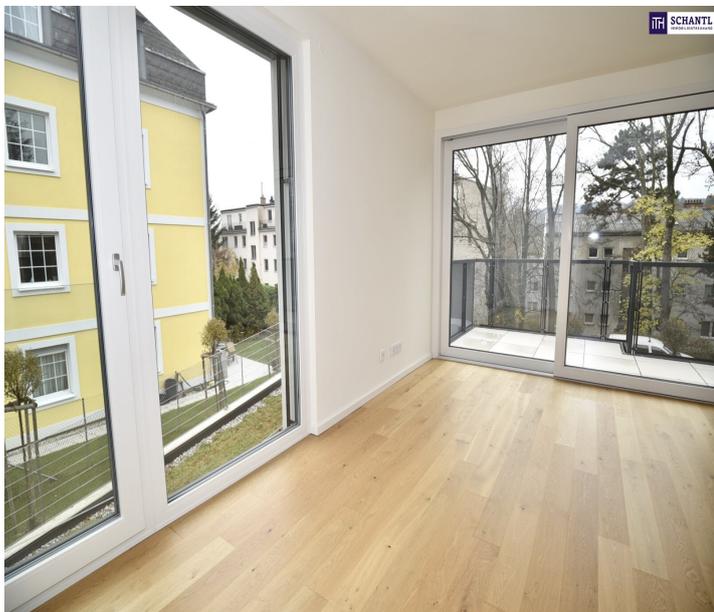
Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 65.04m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 69.67m<sup>2</sup>

**Dachgeschosswohnung ++ PROVISIONSFREI und  
SOFORT BEZUGSFERTIG ++ Smart Home ++  
Fußbodenheizung & Kühlung ++ Durchdachter  
Grundriss ++ Hauseigene Tiefgarage**



**Dachgeschosswohnung ++ PROVISIONSFREI und SOFORT BEZUGSFERTIG ++ Smart Home ++  
Fußbodenheizung & Kühlung ++ Durchdachter Grundriss ++ Hauseigene Tiefgarage  
Exklusive Wohlfühl-Wohnung!**

65,04m<sup>2</sup> Wohnfläche | 7,37m<sup>2</sup> Freifläche | 2 Zimmer | Provisionsfrei

Diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einem durchdachten

Grundriss, einer großzügigen Wohnküche und einem einladenden Balkon mit Blick ins Grüne. Perfekt für alle, die ein modernes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und ruhiger Lage suchen ? mit direkter Anbindung an die Stadt.

Mit ca. 65?m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer besonders offen gestalteten Raumaufteilung bietet Top 5 alles, was man sich für den Alltag wünscht: eine helle Wohnküche mit fast 33 m<sup>2</sup>, ein ruhiges Schlafzimmer mit Balkonzugang, ein großzügiges Bad mit Wanne, separates WC sowie ein durchgehender Designstil mit Eichendielenparkett, Smart-Home-Vorbereitung, Fußbodenheizung und Deckenkühlung.

Die Zwerggasse liegt ruhig und grün ? und ist gleichzeitig optimal angebunden: Schlosspark, Schafbergbad, Linie 43, Nahversorger, Cafés und kleine Geschäfte ? alles in Gehdistanz.

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

Videogegegsprechanlage für mehr Sicherheit

Raumaufteilung ? luftig & durchdacht:

Wohnküche: 32,96?m<sup>2</sup> | mit Balkonzugang

Schlafzimmer: 16,72?m<sup>2</sup> | ebenfalls mit Balkonzugang

Badezimmer: 6,19?m<sup>2</sup>

WC separat: 1,44?m<sup>2</sup>

Vorraum: 7,33?m<sup>2</sup>

Balkon: 7,37?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: ? 597.878

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 65.04m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 69.67m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 37m<sup>2</sup>

hwbklasse: Am<sup>2</sup>

fgeewert: 0.78m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 597878€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

E-Mail: hanna.herzenstein@schantl-ith.at