Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 167666

erstellt am : 16.08.2025

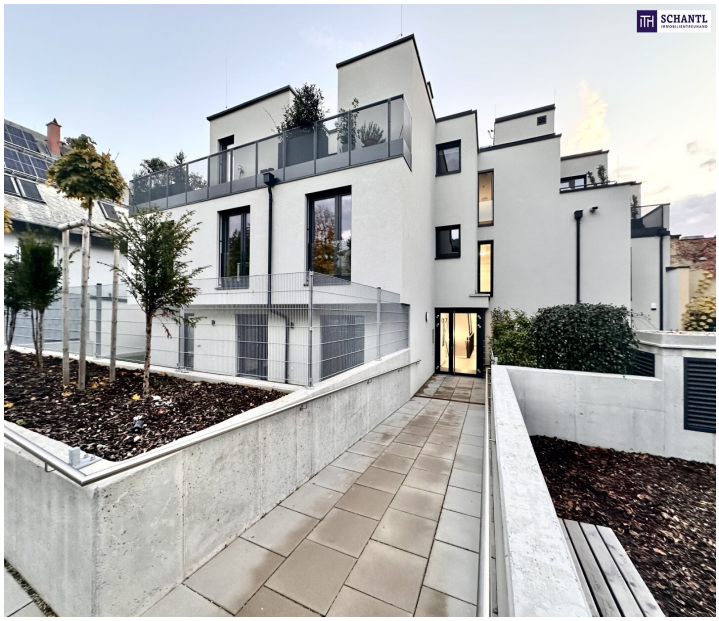
Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:698989€
Straße: Zwerngasse
1170 Wien
Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein
Tel: +43 6705070265
hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 72.91m²
Nutzfläche: 88.06m²

Besonders selten ++ Eigengarten im 1.OG ++ Balkon ++ sonnige Terrasse ++ PROVISIONSFREIES NEUBAUPROJEKT ++ SOFORT BEZUGSFERTIG ++ Erstbezug ++ Hochwertige Ausstattung ++ Hauseigene Tiefgarage



Besonders selten ++ Eigengarten im 1.OG ++ Balkon ++ sonnige Terrasse ++ PROVISIONSFREIES NEUBAUPROJEKT ++ SOFORT BEZUGSFERTIG ++ Erstbezug ++ Hochwertige Ausstattung ++ Hauseigene Tiefgarage
Exklusive Wohlfühl-Gartenwohnung!

72,91?m² Wohnfläche | 76,79?m² Freifläche | 3 Zimmer | Provisionsfrei!
Ein Zuhause mit drei Freiräumen:
Diese Wohnung bietet etwas, das selbst im Neubau selten zu finden ist: eine Terrasse, ein Balkon und ein eigener Garten ? alles in einer Etage. Im 1. Obergeschoss gelegen, vereint Top 3 das luftige Gefühl einer Etagenwohnung mit dem grünen Rückzugsort eines Gartens ? eine Wohnoase für alle, die das Besondere suchen.
Mit ca. 72,91?m² Wohnfläche und einem durchdachten Grundriss ist die Wohnung ideal für Paare, Familien oder Menschen mit dem Wunsch nach stilvollem Freiraum ? drinnen wie draußen. Ob gemütliches Frühstück auf dem Balkon, entspanntes Sonnen auf der Terrasse oder Gartenmomente mit Freunden ? hier entscheiden Sie täglich neu, wo Sie am liebsten sein möchten.
Die Zwerngasse liegt ruhig und grün am Fuße des Schafbergs. Spaziergänge im Schlosspark, ein Sprung ins Schafbergbad oder ein schneller Weg zur Bäckerei sind ebenso Teil des Alltags wie die gute Anbindung mit der Linie 43 Richtung Innenstadt.
Im Inneren überzeugt die Wohnung mit
hochwertigem Eichendielenparkett, Deckenkühlung, Fußbodenheizung und Smart-Home-Vorbereitung ? für höchsten Komfort in allen Jahreszeiten.
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:

Wohnküche: 26,46?m² | mit Ausgang auf Terrasse und Garten

Zimmer 1: 11,03?m²

Zimmer 2: 12,52?m²

Bad: 6,23?m²

Extra WC 1: 2,44?m²

Vorraum(e): 11,05?m²

Abstellraum: 2,92?m²

Terrasse: 16,20?m²

Balkon: 4,15?m²

Eigengarten: 55,35?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 Zwerngasse & Seemüllergasse

Personenaufzug & direkter Zugang zur Tiefgarage

Allgemeine Grünflächen zur Nutzung durch alle Eigentümer

Kaufpreis: ? 698.989
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 / EntfernungenGesundheitArzt

Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 72.91m²
Nutzfläche: 88.06m²

Zimmer: 3
Bäder: 1

Befeuerung: Luftwärmepumpe,
hwbwert: 37m²
hwbklasse: Am²
fgeewert: 0.78m²
fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 698989€

Kontaktinformationen

Vorname: Hanna
Nachname: Herzenstein
Tel:: +43 6705070265
E-Mail: hanna.herzenstein@schantl-ith.at