

Inserat ID: 195471

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 709.567 €

Straße: Zwerngasse

1170 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 75.21 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 89.21 m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

**PROVISIONSFREI ++ Seltenheit! ++ Eigengarten im  
1.OG ++ Balkon ++ sonnige Terrasse ++  
NEUBAUPROJEKT ++ SOFORT BEZUGSFERTIG ++  
Erstbezug ++ Hochwertige Ausstattung ++  
Hauseigene Tiefgarage**



**PROVISIONSFREI ++ Seltenheit! ++ Eigengarten im 1.OG ++ Balkon ++ Sonnige Terrasse ++  
NEUBAUPROJEKT ++ SOFORT BEZUGSFERTIG ++ Erstbezug ++ Hochwertige Ausstattung ++  
Hauseigene Tiefgarage  
Exklusive Wohlfühl-Wohnung!**

75,21?m<sup>2</sup> Wohnfläche | 101,86?m<sup>2</sup> Freifläche | 3 Zimmer | Provisionsfrei

Ein Zuhause mit drei Freiräumen:

Diese Wohnung ist ein echtes Unikat: Mit zwei Eigengärten, einer großen Terrasse, einem Balkon sowie Panorama-Fensterfronten in der Wohnküche erleben Sie hier Freiraum, Licht und Natur wie sonst nur im eigenen Haus ? und das mitten in Dornbach.

Mit 75,21?m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem besonders intelligenten Grundriss bietet Top 6 ein Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen mit einem Maximum an Lebensqualität verbinden möchten. Das Schlafzimmer grenzt direkt an Terrasse und Garten, während sich der lichtdurchflutete Wohnbereich weit zum Balkon und in den zweiten Garten öffnet ? ein idealer Rückzugsort mit außergewöhnlichem Ausblick ins Grüne.

Die Zwerngasse liegt am Fuße des Schafbergs ? ruhig, grün und gleichzeitig bestens angebunden. Ob morgendlicher Spaziergang im Schlosspark, ein Sprung ins Schafbergbad oder der direkte Weg mit der Linie 43 in die Innenstadt: Hier verbinden sich Natur, Komfort und urbaner Rhythmus.

Erstbezug, hochwertige Materialien

wie Eichendielenparkett, Fußbodenheizung, Deckenkühlung und Smart-Home-Vorbereitung runden dieses außergewöhnliche Wohnangebot ab.

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: 29,97?m<sup>2</sup> | große Fensterfront | Balkonzugang

Schlafzimmer: 14,07?m<sup>2</sup> | mit Zugang zur Terrasse & Garten

Zimmer (z.B. Büro): 11,23m²

Badezimmer: 7,73m²

WC separat: 1,49m²

Vorraum: 10,48m²

Terrasse: 9,60m²

Balkon: 5,00m²

Eigengarten 1: 55,31m²

Eigengarten 2: 31,95m²

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: ? 709.567

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: 75.21m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 89.21m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

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

hwbklasse: Am<sup>2</sup>

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

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 709567€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

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