

Inserat ID: 195468

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 646.989 €

Straße: Zwerngasse

1170 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

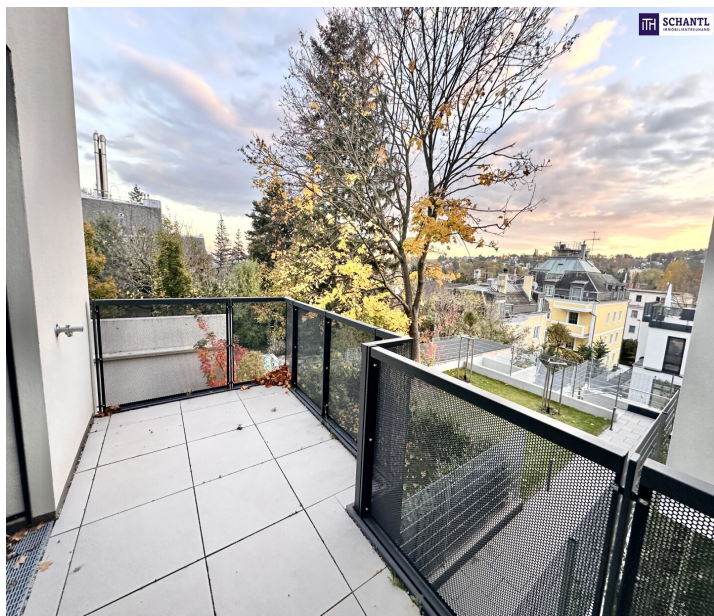
Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 66.32m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 72.77m<sup>2</sup>

**PROVISIONSFREI und SOFORT BEZUGSFERTIG ++  
Traumhafter Ausblick ++ Balkon ++ Großzügige  
Wohnküche ++ Erstbezug in Grünruhelage ++ Smart  
Home ++ Fußbodenheizung & Kühlung ++ Hauseigene  
Tiefgarage**



**PROVISIONSFREI und SOFORT BEZUGSFERTIG ++ Traumhafter Ausblick ++ Balkon ++  
Großzügige Wohnküche ++ Erstbezug in Grünruhelage ++ Smart Home ++ Fußbodenheizung &  
Kühlung ++ Hauseigene Tiefgarage  
Exklusive Wohlfühl-Wohnung!**

66,32?m<sup>2</sup> Wohnfläche | 8,77?m<sup>2</sup> Freifläche | 2 Zimmer | Provisionsfrei

Diese charmante Wohnung im 1. Obergeschoss begeistert mit einem offenen Grundriss, viel Tageslicht und einem Balkon mit traumhaftem Ausblick ins Grüne. Die clevere Raumaufteilung, kombiniert mit hochwertiger Ausstattung und ruhiger Lage, schafft ein Zuhause zum Wohlfühlen. Die über 33?m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Zugang zum Balkon bildet das Herzstück dieser Wohnung ? ein heller, großzügiger Lebensraum, der Kochen, Wohnen und Entspannen perfekt vereint. Das angrenzende Schlafzimmer bietet mit fast 18?m<sup>2</sup> ebenfalls viel Platz und angenehme Rückzugsmöglichkeiten.

Der Balkon lädt zum Innehalten ein ? mit Blick in die begrünte Umgebung, Richtung Schafberg und Weinberge. Der hochwertige Erstbezug umfasst Eichendielenparkett, Smart-Home-Vorbereitung, Fußbodenheizung, Deckenkühlung und durchdachte Details bis ins Bad.

Die Zwerngasse liegt ruhig und grün in Dornbach ? mit perfekter Anbindung an das Stadtzentrum durch die Linie 43, während Schlosspark, Schafbergbad, Bäckerei und Nahversorgung zu Fuß erreichbar sind.

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: 33,83?m<sup>2</sup> | mit Balkonzugang

Schlafzimmer: 17,88?m<sup>2</sup> | mit Balkonzugang

Badezimmer: 4,41?m<sup>2</sup>

WC separat: 1,59?m²

Vorraum: 8,26?m²

Balkon: 8,77?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: ? 646.989

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](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: 66.32m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 72.77m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

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: 646989€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

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