



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 167664

erstellt am : 16.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 692978€

Straße: Zwerngasse

1170 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

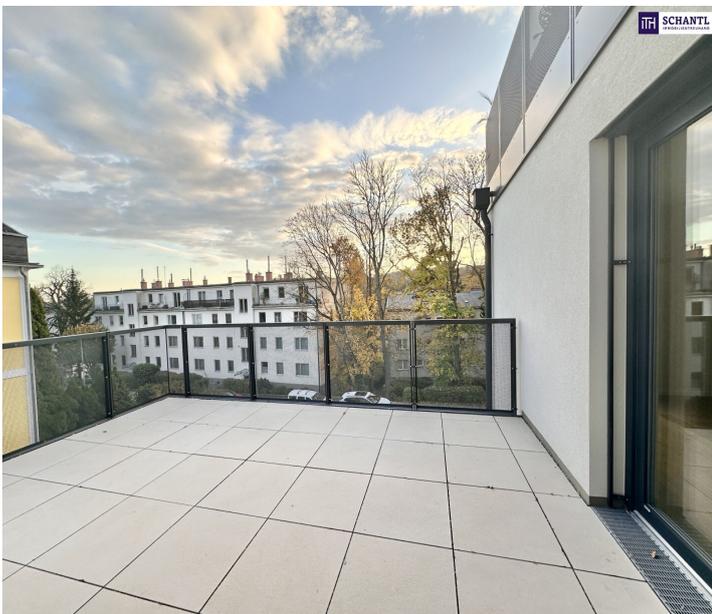
Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 69.76m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 79.86m<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  
Licht, Luft & Lebensqualität über den Dächern Dornbachs  
Exklusive Wohlfühl-Wohnung!  
ca. 69,76m<sup>2</sup> Wohnfläche | ca. 19,78m<sup>2</sup> Freifläche | 2 Zimmer | Provisionsfrei**

Sonnige Ruhe im Dachgeschoss ? mit großer Terrasse & stilvollem Grundriss

Diese exklusive 2-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Dachgeschoss und begeistert mit einer fast 20 m<sup>2</sup> großen Terrasse, einer klar strukturierten Raumaufteilung und einer großzügigen Wohnküche mit Blick ins Grüne.

Die Wohnküche mit über 31 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung ? viel Platz für Kochen, Essen und Wohnen in einem lichtdurchfluteten Ambiente. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die südseitig gelegene Terrasse ? perfekt für Sonnenstunden, Abendessen im Freien oder eine kleine Dachgarten-Oase.

Das Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum, das elegante Badezimmer mit Wanne, separates WC, Abstellraum und die hochwertige Ausstattung mit Eichendielen, Smart Home, Fußbodenheizung und Kühlung machen diese Wohnung zu einem komfortablen Rückzugsort mit Weitblick.

Die Zwerngasse verbindet Grünruhelage mit perfekter Infrastruktur ? Schlosspark, Schafbergbad, Straßenbahnlinie 43 und Nahversorger sind nur einen Spaziergang entfernt.

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: 31,77m<sup>2</sup> | mit Zugang zur Terrasse

Schlafzimmer: 13,71m<sup>2</sup>

Schrankraum: 7,25m<sup>2</sup>

Badezimmer: 5,27?m<sup>2</sup>

WC separat: 2,48?m<sup>2</sup>

Vorraum: 3,45?m<sup>2</sup>

Abstellraum (AR): 2,66?m<sup>2</sup>

Terrasse: 19,78?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: ? 692.978

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: 69.76m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 79.86m<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: 692978€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

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