

Inserat ID: 150341

erstellt am : 15.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 593211€

Straße: Zwerngasse

1170 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 61.99m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 69.24m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

**Wiener Weinberge vor der Tür ++ PROVISIONSFREI  
und SOFORT BEZUGSFERTIG ++ 2 Zimmer ++ Balkon  
++ Perfekte Infrastruktur ++ Designbad ++  
Durchdachter Grundriss ++ Klimatisiert ++  
Hauseigene Tiefgarage**



**Wiener Weinberge vor der Tür ++ PROVISIONSFREI und SOFORT BEZUGSFERTIG ++ 2  
Zimmer ++ Balkon ++ Perfekte Infrastruktur ++ Designbad ++ Durchdachter Grundriss ++  
Klimatisiert ++ Hauseigene Tiefgarage  
Exklusive Wohlfühl-Wohnung!**

61,99?m<sup>2</sup> Wohnfläche | 7,38?m<sup>2</sup> Freifläche | 2 Zimmer | Provisionsfrei

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines soeben fertiggestellten Neubaus überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einem eigenen Balkon mit Blick ins Grüne.

Mit ca. 61,99?m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie den idealen Rückzugsort für Singles oder Paare, die modernes Wohnen mit Ruhe und Natur verbinden möchten. Die offene Wohnküche mit Essbereich öffnet sich zum Balkon ? perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Die Zwerngasse liegt idyllisch eingebettet zwischen Schafberg und Weinbergen ? Spaziergänge im Schlosspark, ein Sprung ins Schafbergbad oder ein kurzer Weg zur Straßenbahnlinie 43 machen diese Lage besonders lebenswert.

Als Erstbezug erwartet Sie eine stilvoll ausgestattete Wohnung mit edlem Eichendielenparkett, Fußbodenheizung, Deckenkühlung und Smart-Home-Vorbereitung ? für höchsten Komfort auf kompaktem Raum.

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

Videogegegensprechanlage für mehr Sicherheit

Raumaufteilung:

Wohnküche: 28,76?m<sup>2</sup> | mit Balkonzugang

Schlafzimmer: 16,13?m<sup>2</sup>

Badezimmer: 3,21?m<sup>2</sup>

WC separat: 2,08?m<sup>2</sup>

Vorraum: 7,95?m²

Abstellraum: 3,36?m²

Balkon: 7,25?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: ? 593.211

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: 61.99m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 69.24m<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: 593211€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

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