



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 167667

erstellt am : 16.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 796893€

Straße: Zwerngasse

1170 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 76.72m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 80.72m<sup>2</sup>

## DG-Wohntraum am Schafberg ++ PROVISIONSFREI und SOFORT BEZUGSFERTIG ++ Smart Home ++ Fußbodenheizung & Kühlung ++ Durchdachter Grundriss ++ Hauseigene Tiefgarage



DG-Wohntraum am Schafberg ++ PROVISIONSFREI und SOFORT BEZUGSFERTIG ++ Smart Home ++ Fußbodenheizung & Kühlung ++ Durchdachter Grundriss ++ Hauseigene Tiefgarage  
Licht, Luft & Lebensqualität über den Dächern Dornbachs  
Exklusive Wohlfühl-Wohnung!

76,72m<sup>2</sup> Wohnfläche | 5,33m<sup>2</sup> Freifläche | 3 Zimmer | Provisionsfrei!

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss eines soeben fertiggestellten Neubauprojekts verbindet modernes Wohnen mit wunderschönem Weitblick. Hier wohnen Sie ruhig, sonnig und mit viel Privatsphäre ? und genießen gleichzeitig alle Vorteile einer hochwertigen Neubauanlage.

Mit ca. 76,72?m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer intelligenten Raumaufteilung eignet sich diese Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die sich ein großzügiges Raumgefühl mit stilvoller Ausstattung wünschen. Die große Wohnküche öffnet sich zum Balkon ? ein wunderbarer Ort für Frühstück in der Sonne oder einen Abend mit Ausblick auf die umliegenden Gärten und Baumkronen.

Die Zwerggasse liegt ruhig und grün am Fuße des Schafbergs ? ein ideales Umfeld für Erholung und urbanes Leben zugleich. Schlosspark Pötzleinsdorf, Schafbergbad, Weinberge und Straßenbahnlinie 43 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auch innen überzeugt die Wohnung auf ganzer

Linie: Eichendielenparkett, Smart-Home-Vorbereitung, Fußbodenheizung und Deckenkühlung sorgen für höchsten Komfort und zeitlose Eleganz.

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> | mit Balkonzugang

Schlafzimmer 1: 16,77?m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 2: 10,77?m<sup>2</sup>

Badezimmer 1: 5,24m<sup>2</sup>

Badezimmer 2: 3,46m<sup>2</sup>

Vorraum: 10,28m<sup>2</sup>

Balkon: 5,33m<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: ? 796.893

Bezug: sofort möglich

Provisionsfrei!

Weitere verfügbare Wohneinheiten im Projekt

Aktuell stehen in der Wohnanlage Wohnungen mit 2 bis 3 Zimmern und Wohnflächen von ca. 61m<sup>2</sup> bis 115m<sup>2</sup> sowie Freiflächen zwischen ca. 7m<sup>2</sup> und über 100m<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 Eigentümersammlungsprotokoll (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: 76.72m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 80.72m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 2

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: 796893€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

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