



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 168597

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 797.994€

Straße: Zwerngasse

1170 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 78.82m²

Nutzfläche: 83.72m²

**Ein wahres Highlight im Dachgeschoss ++ Erstbezug
++ PROVISIONSFREI und SOFORT BEZUGSFERTIG
++ Smart Home ++ Fußbodenheizung & Kühlung ++
Durchdachter Grundriss ++ Hauseigene Tiefgarage**



Ein wahres Highlight im Dachgeschoss ++ Erstbezug ++ PROVISIONSFREI und SOFORT
BEZUGSFERTIG ++ Smart Home ++ Fußbodenheizung & Kühlung ++ Durchdachter Grundriss ++
Hauseigene Tiefgarage
Exklusive Wohlfühl-Wohnung!
78,82m² Wohnfläche | 10,18m² Freifläche | 3 Zimmer | Provisionsfrei

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung vereint architektonische Raffinesse mit Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Große Fensterflächen, eine sonnige Terrasse mit über 10?m², zwei vollwertige Badezimmer und eine elegante Ausstattung machen Top 9 zu einem der exklusivsten Angebote in der Zwerngasse.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist die offene Wohnküche mit 27,56?m² ? durch die große Glasfront entsteht ein außergewöhnlich heller, offener Raum mit direktem Zugang zur Terrasse. Die beiden Schlafzimmer sind angenehm getrennt, eines davon mit eigenem Bad, das andere mit Blick auf die Umgebung ? ideal für Paare mit Homeoffice oder Familien.

Das Panorama der Baumkronen, der Weitblick ins Grüne und die Ruhe über den Dächern Dornbachs machen diese Wohnung zu einem echten Rückzugsort mit urbanem Komfort.

Fußbodenheizung, Deckenkühlung, Smart Home, Eichendielenparkett, 2 Bäder, 2 WCs, Abstellraum ? hier stimmt jedes Detail.

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: 27,56?m² | mit großer Fensterfront & Terrassenzugang

Schlafzimmer 1: 14,21?m²

Schlafzimmer 2: 11,86?m²

Badezimmer 1: 5,60?m² | mit Wanne

Badezimmer 2: 5,18m² | en suite

WC separat: 2,07m²

Vorraum: 7,76m²

Abstellraum: 2,46m²

Terrasse: 10,21m²

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: ? 797.994

Bezug: sofort möglich

Provisionsfrei!

Weitere verfügbare Wohneinheiten im Projekt

Aktuell stehen in der Wohnanlage Wohnungen mit 2 bis 3 Zimmern und Wohnflächen von ca. 61m² bis 115m² sowie Freiflächen zwischen ca. 7m² und über 100m² 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

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: 78.82m²

Nutzfläche: 83.72m²

Zimmer: 3

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 37m²

hwbklasse: Am²

fgeewert: 0.78m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 797994€

Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

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