

Inserat ID: 168606

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 797.978€

Straße: Zwerngasse

1170 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 82.4m²

Nutzfläche: 98.6m²

**Garten, Balkon & Terrasse ++ PROVISIONSFREIES
NEUBAUPROJEKT ++ SOFORT BEZUGSFERTIG ++
Erstbezug ++ Hochwertige Ausstattung ++
Hauseigene Tiefgarage**



**Garten, Balkon & Terrasse ++ PROVISIONSFREIES NEUBAUPROJEKT ++ SOFORT
BEZUGSFERTIG ++ Erstbezug ++ Hochwertige Ausstattung ++ Hauseigene Tiefgarage
Exklusive Wohlfühl-Gartenwohnung!**

1. Obergeschoss | 82,4m² Wohnfläche | 79,35m² Freifläche | 3 Zimmer | Provisionsfrei

Diese außergewöhnliche Wohnung in einem soeben fertiggestellten Neubauprojekt im 17. Bezirk

bietet alles, was das Herz begehrt: durchdachte Architektur, modernste Ausstattung und gleich drei Freiflächen zur alleinigen Nutzung ? ein Balkon, eine Terrasse und ein privater Garten mit über 55 m².

Mit ca. 82,4?m² Wohnfläche und drei gut geschnittenen Zimmern ist die Wohnung ideal für Paare, Singles mit Platzbedarf oder auch kleine Familien. Der offen gestaltete Wohn-Essbereich mit moderner Küche öffnet sich zur sonnigen Terrasse und dem südlich ausgerichteten Garten ? ein echtes Highlight für entspannte Stunden im Freien.

Die Zwerngasse liegt eingebettet zwischen Schafberg und Wiener Weinbergen, in einer der grünen und charmantesten Wohnlagen Wiens. Spaziergänge im Schlosspark Pötzleinsdorf, ein Sprung ins Schafbergbad oder ein kurzer Weg zur Bäckerei oder zur Straßenbahnlinie 43 machen diesen Ort so besonders ? naturnah, familiär und dennoch bestens angebunden.

Als Erstbezug erwartet Sie eine hochwertig ausgestattete Wohnung in neuwertigem Zustand.

Die Ausstattung überzeugt auf ganzer Linie:

edler Eichendielenparkett, Smart-Home-Vorbereitung, integrierte

Deckenkühlung und Fußbodenheizung schaffen eine perfekte Verbindung von Komfort, Stil und moderner Technik.

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

Vorrüstung für Alarmanlagen im Erdgeschoss

Hochwertige Eichendielenparkettböden & elegante Bäder

Videogegensprechanlage für mehr Sicherheit

Raumaufteilung:

Wohnküche: 34,92?m² | Zugang zur Terrasse & Garten

Schlafzimmer: 15,66?m²

Zimmer: 12,71?m²

Badezimmer: 4,59?m²

WC 1: 2,08?m²

WC 2: 3,55?m²

Vorraum: 10,57?m²

Abstellraum: vorhanden

Terrasse: 14,40?m²

Balkon: 6,93?m²

Eigengarten: 55,55?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: ? 797.978

Bezug: sofort möglich

Provisionsfrei!

Weitere verfügbare Wohneinheiten im Projekt

Aktuell stehen in der Wohnanlage Wohnungen mit 2 bis 3 Zimmern und Wohnflächen von ca. 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: 82.4m²

Nutzfläche: 98.6m²

Zimmer: 3

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 37m²

hwbklasse: Am²

fgeewert: 0.78m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 797978€

Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

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