Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 167670

erstellt am : 16.08.2025

Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:997554€
Straße: Zwerngasse
1170 Wien
Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein
Tel: +43 6705070265
hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 115.37m²
Nutzfläche: 129.07m²

PROVISIONSFREI ++ Sofort Bezugsfertig ++ Exklusive Neubau Gartenwohnung am Fuße des Schafbergs ++ Erstbezug ++ Hochwertige Ausstattung ++ Hauseigene Tiefgarage

PROVISIONSFREI ++ Sofort Bezugsfertig ++ Exklusive Neubau Gartenwohnung am Fuße des Schafbergs ++ Erstbezug ++ Hochwertige Ausstattung ++ Hauseigene Tiefgarage
Exklusive Wohlfühl-Gartenwohnung!
115?m² Wohnfläche | 65?m² Freifläche | 3 Zimmer | Erstbezug | Provisionsfrei
Diese außergewöhnliche Gartenwohnung im Erdgeschoss eines soeben fertiggestellten

Neubauprojekts im 17. Bezirk bietet alles, was das Herz begehrt: viel Platz, durchdachte Architektur, modernste Ausstattung und einen privaten Garten zur alleinigen Nutzung.
In Dornbach, einem der grünsten und charmantesten Grätzel Wiens, treffen Naturverbundenheit und Urbanität aufeinander. Die Zwerngasse liegt idyllisch eingebettet zwischen Schafberg und Weinbergen: Spaziergänge oder Joggingrunden im Schlosspark Pötzleinsdorf und ein Sprung ins nahegelegene Schafbergbad machen diesen Wohnort besonders lebenswert. In dieser traumhaften Gegend erwartet Sie eine hochwertig ausgestattete Gartenwohnung mit ca. 115,37 m² Wohnfläche, drei großzügigen Zimmern, zwei separaten WCs, zwei Badezimmern und großzügigen Freiflächen von ca. 65,24 m², bestehend aus einer sonnigen Terrasse und einem Eigengarten.
Der offene Wohn-Essbereich öffnet sich zur sonnigen Terrasse und dem südseitig ausgerichteten Garten ? ein echtes Highlight für entspannte Stunden im Freien.
Die Ausstattung überzeugt auf ganzer Linie: Edler Eichendielenparkett, Smart-Home-System, Fußbodenheizung und integrierte Kühlung schaffen eine Kombination aus zeitloser Eleganz und technischer Raffinesse.
Die Wohnung liegt barrierefrei im Erdgeschoss und ist südseitig ausgerichtet ? ideal für Sonnenliebhaber:innen, Gartenfreunde und alle, die Komfort und Naturverbundenheit schätzen.
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 ? durchdacht & großzügig:

Wohnküche: ca. 36,48?m² mit Zugang zur Terrasse & Garten

Schlafzimmer 1: ca. 13,32?m²

Zimmer 2 (Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer): ca.15,28 m²

Schrankraum: ca. 12,67?m²

Vorraum: ca. 12,82?m²

Badezimmer 1: ca. 5,30?m²

Badezimmer 2: ca. 6,79?m²

WC separat: ca. 3,87?m²

Abstellraum (AR): ca. 6,38?m²

Terrasse (Plattenbelag): ca. 17,39?m²

Eigengarten (Rasenfläche): ca. 47,16?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: ? 997.554
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
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 / EntfernungenGesundheitArzt

Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 115.37m²
Nutzfläche: 129.07m²

Zimmer: 3
Bäder: 2

Befeuerung: Luftwärmepumpe,
hwbwert: 37m²
hwbklasse: Am²
fgeewert: 0.78m²
fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 997554€

Kontaktinformationen

Vorname: Hanna
Nachname: Herzenstein
Tel:: +43 6705070265
E-Mail: hanna.herzenstein@schantl-ith.at