

**Durchdachte Grundrisse in einer der schönsten Gegenden  
von Wien - Wohnen am Schafberg**



**Objektnummer: 54617**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zwergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	588.760,00 €
Provisionsangabe:	

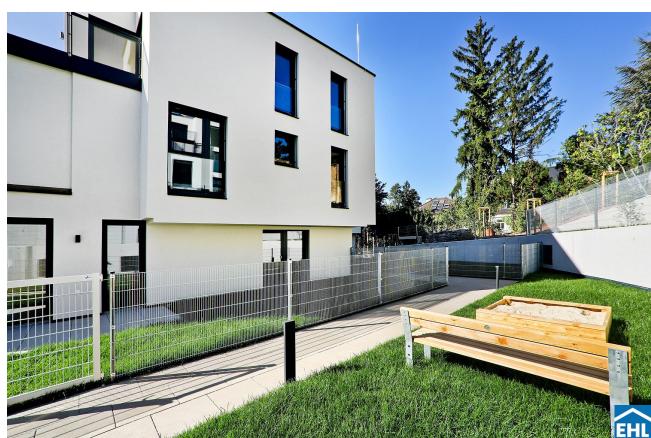
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien





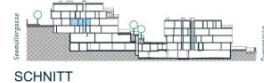




EHL



EHL



ZWERNGASSE 49 | 1170 WIEN

## Haus 1 | Top 4

1. OBERGESCHOSS  
Wohnfläche: ca. 65,97 m<sup>2</sup>  
Freifläche: ca. 8,63 m<sup>2</sup>  
Anzahl Zimmer: 2



Beratung und Verkauf

EHL Wohnen

wohnung@...

01 512 76 9



Stand: 10.07.2023  
AR Abstellraum | EV Elektroventil | FOK Fußbodenheizkörper | FSZ Fenstersturz | HK Handtuchheizkörper | HV Heizungssystem | KV Küher Versiegelung | SR Schrankraum | VR Vorräum | WW Warmwasseranforderung  
Die Plandarstellungen sind vereinfacht und schematisch. Es sind nicht alle Bauteile dargestellt und die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur als Einrichtungsvorschlag. Im Kaufpreis sind zuzuschließen jene Leistungen enthalten, die in der jeweils aktuellen Bau- und Ausstattungsberechnung bezeichnet sind. Es besteht kein Anspruch auf Richtig- oder Vollständigkeit der enthaltenen Angaben. Eine geänderte Bauausführung - insbesondere aufgrund architektonisch und technisch notwendiger Änderungen - bleibt vorbehalten. Die im Plan genannten Maße und Flächen sind unverbindlich. Zur Bestellung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen. Zusätzliche abgehängte Decken und Potenien können nach Erfordernis auch ohne Plandarstellung zur Ausführung kommen.



# Objektbeschreibung

## Wohnen am Schafberg - Zwergasse 49

In Dornbach im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk werden auf nahezu 3.000m<sup>2</sup> zwei viergeschossige Wohngebäude mit 22 Wohnungen auf höchstem Niveau realisiert. Die exklusive Lage mit Blick auf die Weinberge sowie die hervorragende Ausstattung - welche besonderen Wert auf Exklusivität, zukunftsorientierte Technik und hohe Lebensqualität legt - machen dieses Projekt zum idealen Wohnort. Die Wohnhausanlage besticht durch die Ausrichtung nach Süden, ihre unmittelbare Nähe zu den Wiener Weinbergen und dem Schafberg sowie der hainartigen Nachbarschaft.

## Schlau investieren

Das architektonisch anspruchsvolle Konzept verspricht helle, offene Grundrisse sowie großzügige Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen und Gärten. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 62m<sup>2</sup> bis 144m<sup>2</sup> und profitieren alle von großzügigen Glasflächen, welche eine wunderschöne Wohnatmosphäre bieten. Das Projekt wird mit auf dem Grundstück befindlichen allgemeinen Grünflächen für die Benutzung der Eigentümer abgerundet.

Mit Zugängen von der Zwergasse 49 und Seemüllergasse 7 sind beide Bauteile komfortabel barrierefrei erreichbar und durch die Tiefgarage in den Untergeschossen verbunden. Über die Garageneinfahrt in der Zwergasse gelangt man zu den 30 Stellplätzen, wovon 3 behindertengerecht konzipiert sind. Je Haus befinden sich in den Untergeschossen bzw. im Erdgeschoss neben den Haustechnikräumen und Einlagerungsräumen auch die Fahrradabstellräume und Kinderwagenabstellräume. Weiters erhalten beide Wohngebäude einen Stiegenabgang in die Untergeschosse oder sind bequem über die hochwertigen Personenaufzüge erreichbar. Die beiden Müllräume befinden sich im Freibereich direkt neben den Zugängen.

## Das Projekt

- 22 Wohnungen von 61 bis 142 m<sup>2</sup>
- 2 – 4 Zimmer
- 30 Tiefgaragenplätze
- 6 Motorradstellplätze
- Harmonische Eigengärten, sonnige Balkone und Terrassen mit Weinbergblick
- Kinderwagen- & Fahrradabstellplätze
- Zwei Kinderspielplätze

## Die Ausstattung

- Kühlung & Fußbodenheizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Eichendielenparkett
- moderne und elegante Bäder
- Smart Home Lösungen
- Gegensprechanlage
- Postempfangsboxen
- Vorrichtung für Alarmanlagen
- Optionale E-Ladestationen
- 3-fach Fensterverglasung und außen liegender Sonnenschutz
- Haus 1: HWB: 34 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE: 0,73
- Haus 2: HWB: 37 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE: 0,78

## Betriebskostenschätzung

Wohnung ca. € 3,97 brutto/Nutzwert (inkl. Liftkosten, Heizung, Warmwasser, Kaltwasser, Rücklage und Ust.)

Garage ca. € 29,50 brutto/Stellplatz (inkl. Rücklage und Ust.)

Diese monatlichen Kosten wurden von der Hausverwaltung berechnet und dienen als Prognose.

## Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 539.830,- bis EUR 907.780,- netto zzgl. 20% USt.

## Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 16,50 bis EUR 19,50 netto/m<sup>2</sup>

## Provisionsfrei für den Käufer

**Fertigstellung: bereits erfolgt**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <500m  
Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
U-Bahn <1.750m  
Bahnhof <1.750m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap