



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Zwerngasse 49, A-1170 Wien

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Zwerngasse 49, A-1170 Wien

Wohnen am Schafberg - Schöner Leben im Einklang mit der Natur.

## Wohnen am Schafberg - Zwerngasse 49

In Dornbach im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk wurden 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.

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 wurde mit auf dem Grundstück befindlichen allgemeinen Grünflächen für die Benutzung der Eigentümer abgerundet.

Mit Zugängen von der Zwerngasse 49 und Seemüllergasse 7 sind beide Bauteile komfortabel barrierefrei erreichbar und durch die Tiefgarage in den Untergeschossen verbunden. Über die Garageneinfahrt in der Zwerngasse 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 verfügen beide Wohngebäude über einen Stiegenabgang in die Untergeschosse oder sind bequem über die hochwertigen Personenaufzüge erreichbar. Die beiden Müllräume befinden sich im Freibereich direkt neben den Zugängen.

- 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 im EG
- Optionale E-Ladestationen
- 3-fach Fensterverglasung und außen liegender Sonnenschutz

#### Energieausweis:

- 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.

#### Fertigstellung: bereits erfolgt

#### 3% Kundenprovision!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Energieausweis:

Gültig bis: 16.11.2030  
 HWB: **B** 31,1 kWh/m<sup>2</sup>a  
 fGEE: **A** 0,73

## Fotos



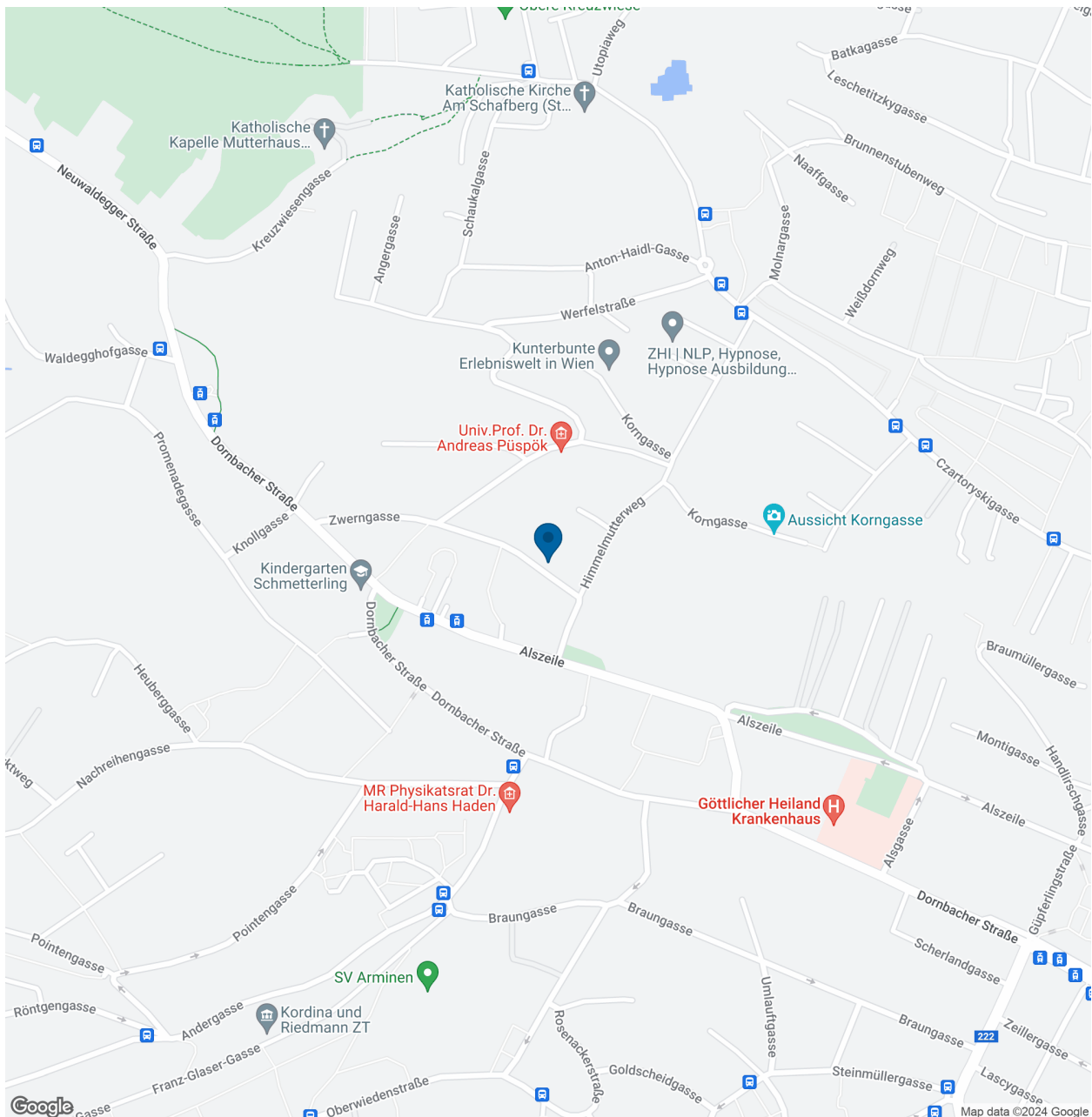




## Lageplan

Dornbach überzeugt mit seinem einmaligen Wiener Flair und bietet einen idealen Einklang zwischen Natur und Stadt. Charmante, kleine Läden, erstklassige Kulinarik, ländliche Ruhe und viel Grün prägen das Grätzl rund um die Zwerggasse.

Die ruhige Nachbarschaft erfüllt alle Wünsche des täglichen Bedarfs und geht noch weit darüber hinaus: Kindergärten, Schulen, Ärzte, Geschäfte und Gaststätten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist mit der fußläufig erreichbaren Straßenbahnlinie 43 – Station Himmelmutterweg gegeben. Durch den Bau der neuen Linie U5 gelangt man künftig noch schneller in das Zentrum Wiens.



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

