WOHLFÜHLAMBIENTE AM SCHAFBERG



Objektnummer: 50092

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Himmelmutterweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	189,29 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	86,91 m²
Keller:	12,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Bolataschwili

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien



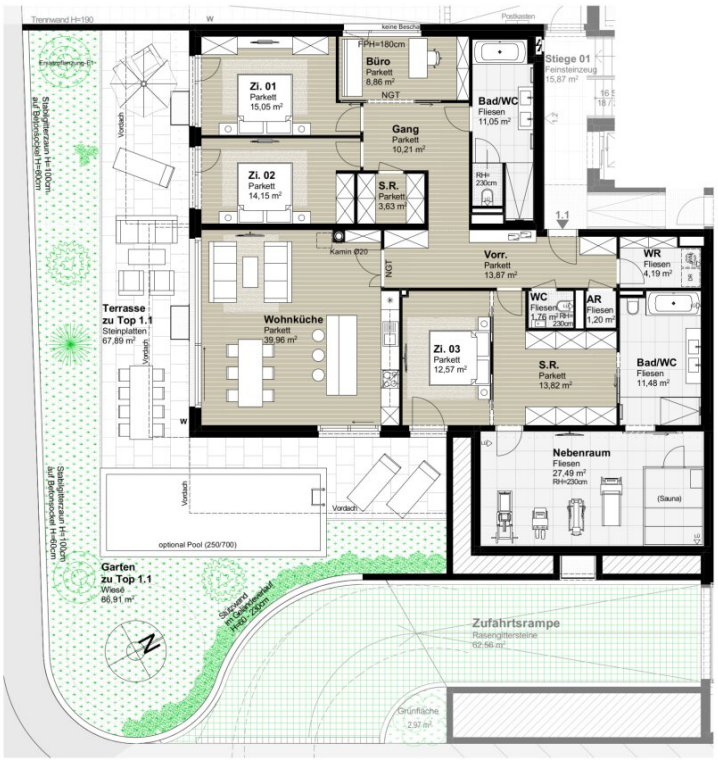





EHL

CUUBUUS
architects & developers

Heavenly
AM SCHAFBERG



Top 1.1 + Top 1.2		
	AR	1,20
	Bad/WC	11,05
	Bad/WC	11,48
	Büro	8,86
	Gang	10,21
	Nebenraum	27,49
	S.R.	3,63
	S.R.	13,82
	Vorr.	13,87
	WC	1,76
	Wohnküche	39,96
	WR	4,19
	Zi. 01	15,05
	Zi. 02	14,15
	Zi. 03	12,57
		189,29 m²

	Garten	86,91
	Terrasse	67,89

	Parteienkeller	ca. 12,50

Raumhöhe = 250 cm



Erdgeschoß Stiege 1 Top 1,1-2

M=1:150 0 5m

Die dargestellte Möblierung ist nur ein Lösungsvorschlag. Sanitäreinrichtung und Küchenanschlüsse werden mitangeboten. Änderungen aus technischen oder baubehördlichen Gründen vorbehalten.

VERKAUF: Fr. Mag. Patrizia Hunter / PK Immobilien / T: 0664 85 12 106 / M: patrizia.hunter@pkimmobilien.at

PLANUNG: CUUBUUS architects ZT GmbH © 2021

1170 Wien, Himmelmutterweg 23-25

EHL

Objektbeschreibung

Mitten in der Natur, mit sensationellem Blick über die Stadt, gleich neben den Weinreben – so lässt es sich leben. Direkt am Schafberg entsteht, aufgeteilt auf 2 Häuser, das Wohnprojekt HEAVENLY AM SCHAFBERG. Der Neubau am Himmelmutterweg 23–25 umfasst 11 exklusive Eigentumswohnungen mit jeweils 67 bis 190 m2 Wohnfläche. Als Eckgrundstück in einer ruhigen Sackgasse gelegen, findet man hier Entspannung in Grünruhelage. Durch den Wohnungsmix von 2 bis 6 Zimmern werden im HEAVENLY AM SCHAFBERG sowohl Singles mit gehobenen Ansprüchen als auch Familien angesprochen. Großzügige Glasfronten sorgen für helle, freundliche Wohnatmosphäre und lichtdurchflutete Räume. Weitläufige Freiflächen (Garten, Balkon oder Terrasse) machen das Projekt zum absoluten Wohntraum.

Gute Infrastruktur

Ruhesuchende und Genießer werden von HEAVENLY AM SCHAFBERG gleichermaßen begeistert sein wie Bewegungshungrige. Die Wohnhausanlage vereint perfekt die Vorzüge von Citynähe und Erholung in der Natur. Der traumhafte Ausblick auf Stadt und Weinberge bietet Entschleunigung und „himmlisches“ Lebensgefühl. Nahversorger und Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung stellen unkomplizierte Versorgung sicher und versprechen Wohn- & Lebensqualität auf höchstem Niveau. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln rasch und unkompliziert in die Stadt: mit der Straßenbahnlinie 43 in Gehweite ist man in 30 Minuten in der Innenstadt und dank der geplanten U5 in naher Zukunft zudem perfekt ans Wiener U-Bahnnetz angebunden. Auch Schulen und Kindergärten sind schnell zu erreichen. Ärzte und das in Gehweite befindliche Krankenhaus Göttlicher Heiland garantieren beste medizinische Behandlung.

Ausstattung & Ambiente

- Niedrigenergiebauweise
- Hochwertige Dielenparkettböden
- Fußbodenheizung
- 3 Scheiben Isolierverglasung

- Hochwertige Sanitärausstattung
- Klimatisierte Dachgeschosswohnungen
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- hauseigene Tiefgarage

HEAVENLY AM SCHAFBERG verbindet überzeugende Funktionalität mit anspruchsvoller Designsprache.

Gebäudetechnologie mit Nachhaltigkeit

Mit der Niedrigenergiebauweise des Projekts, Tiefenbohrung und der Solaranlage am Dach – somit sind die Bewohner nicht mehr auf fossile Brennstoffe angewiesen – wird bei HEAVENLY AM SCHAFBERG nicht nur den Bedürfnissen der Menschen, sondern auch der Umwelt Rechnung getragen.

Lage: Entspannt oder sportlich

Beim Spaziergang durch die nahegelegenen Weinberge findet man wohltuende Entspannung abseits vom Großstadttrubel. Erholung bietet auch der wunderschöne Pötzleinsdorfer Schloßpark, nur 15 Gehminuten entfernt. Hier kommen auch Sportbegeisterte auf ihre Kosten – auf 345.000 m² lädt der Park zur morgendlichen Laufrunde oder zum abendlichen Fitnessparcour ein. Beliebtes Highlight bei Familien und Kindern ist neben den zahlreichen Spielplätzen und der Wasserspielanlage vor allem das parkeigene Tiergehege mit Schafen und Zwergziegen.

Badespaß direkt vor der Tür

Bei Groß & Klein gleichermaßen beliebt ist das Schafbergbad: Vom HEAVENLY AM SCHAFBERG in nur wenigen Gehminuten zu erreichen – perfekt für die schnelle Abkühlung

oder einen ausgedehnten Badetag mit der ganzen Familie.

3% Kundenprovision!

Bereits Fertiggestellt!

Der Energieausweis und die monatlichen Nebenkosten werden vom Bauträger nachgereicht.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <750m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <750m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.750m
Post <750m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <750m
U-Bahn <1.750m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.