

## **Wohlfühlambiente am Schafberg - Großzügige Balkonwohnung mit erstklassiger Ausstattung**



**Objektnummer: 5039**

**Eine Immobilie von Chalupa Immobilien Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Infos zu Preis:</b>	

Auf Wunsch reichen wir gerne die Anlegerpreise nach.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Komm.-Rat. Ing. Gerda Chalupa**

Chalupa Immobilien Services GmbH  
Schottenbastei 6

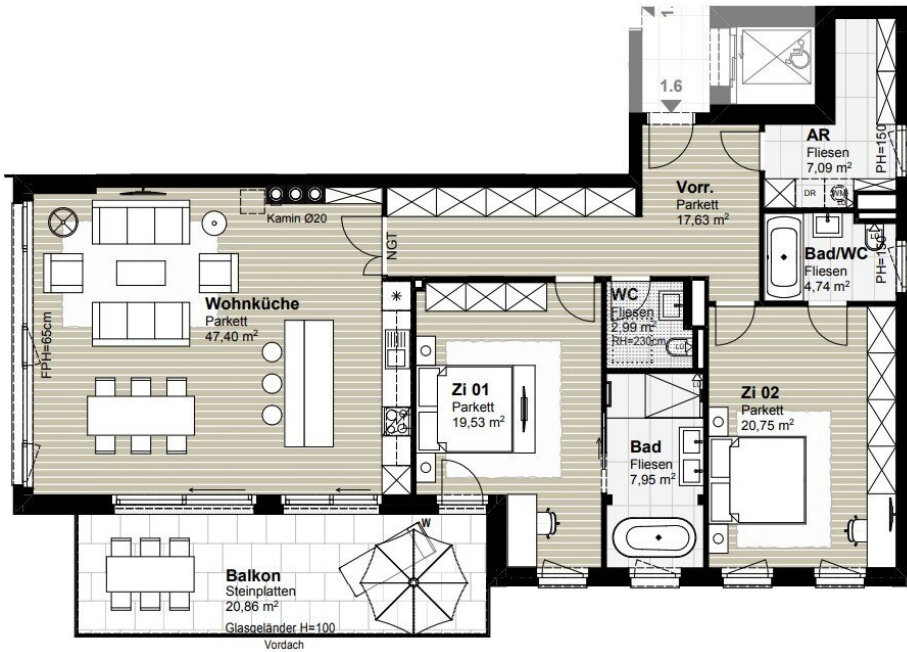










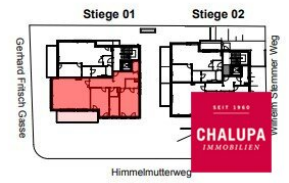


Top 1.6	
AR	7,09
Bad	7,95
Bad/WC	4,74
Vorr.	17,63
WC	2,99
Wohnküche	47,40
Zi 01	19,53
Zi 02	20,75
<b>Gesamt</b>	<b>128,08 m<sup>2</sup></b>

Balkon	20,86
--------	-------

Parteiekeller	ca. 7,00
---------------	----------

Raumhöhe = 250 cm





## Objektbeschreibung

HEAVENLY AM SCHAFBERG erstreckt sich direkt am Schafberg über zwei Baukörper und bietet insgesamt 11 exklusive Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 67 bis 190 m<sup>2</sup>. Dank der ruhigen Lage in einer Sackgasse und der Nähe zur Natur finden Bewohner hier die perfekte Kombination aus Entspannung und urbanem Lebensstil.

### Höchste Wohnqualität für jeden Lebensstil

Die Wohnungen im HEAVENLY AM SCHAFBERG bieten eine Vielzahl von Wohnungsgrößen von 2 bis 6 Zimmern und sind somit sowohl für Singles mit gehobenen Ansprüchen als auch für Familien ideal geeignet. Großzügige Glasfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, während weitläufige Freiflächen wie Gärten, Balkone oder Terrassen den Wohnkomfort maximieren.

### Funktionalität und Eleganz im Einklang

Die Wohnungen sind mit exklusiven Ausstattungsmerkmalen wie Holzböden mit Fußbodenheizung und modernen Bädern aus hochwertiger Keramik ausgestattet. Durchdachte Grundrisse, großzügige Freiflächen sowie Annehmlichkeiten wie ein Aufzug und eine hauseigene Tiefgarage erfüllen sämtliche Wohnwünsche. HEAVENLY AM SCHAFBERG kombiniert überzeugende Funktionalität mit anspruchsvollem Design.

### Nachhaltige Gebäudetechnologie für eine grüne Zukunft

Das Projekt setzt auf Niedrigenergiebauweise, Tiefenbohrung und eine Solaranlage am Dach, um den ökologischen Fußabdruck zu minimieren und gleichzeitig den Komfort der Bewohner zu maximieren. Dank dieser Maßnahmen trägt das Projekt nicht nur den Bedürfnissen der Bewohner, sondern auch denen der Umwelt Rechnung.

### Top 1.6

Diese charmante Wohnung im 2. Obergeschoss bietet eine Wohnfläche von etwa 128 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:

- zentraler Vorraum
- praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- separates Gäste-WC mit Handwaschbecken

- geräumige Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon
- 2 getrennt begehbare Schlafzimmer mit Badezimmer ensuite

Das Highlight dieser Einheit ist der großzügige Balkon, der von Wohn- und Schlafzimmer aus zugänglich ist. Optional können zwei Stellplätze für jeweils 50.000,- € in der hauseigenen Tiefgarage erworben werden.

Alle Angaben basieren auf den Informationen des Abgebers, für die Richtig- und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap