

# Heavenly am Schafberg - Großzügiges Gartenapartment mit familienfreundlichem Layout



**Objektnummer: 5032**

**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>	189,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	12,00 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

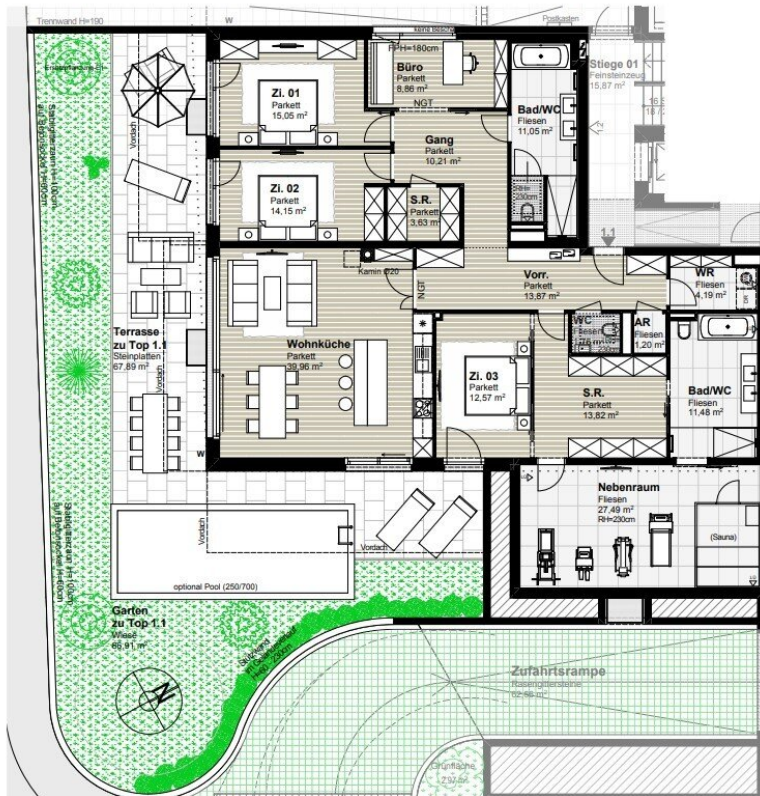










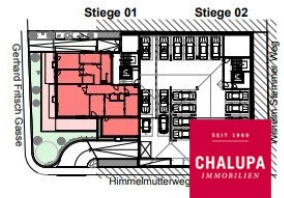


Top 1.1 + Top 1.2	
AR	1,20
Bad/WC	11,05
Bad/WC	11,48
Büro	8,86
Gang	10,21
Nebenraum	27,49
S.R.	3,63
S.R.	13,82
Vorr.	13,87
WC	1,76
Wohnküche	39,96
WR	4,19
Zi. 01	15,05
Zi. 02	14,15
Zi. 03	12,57
<b>Total</b>	<b>189,29 m²</b>

Garten	66,91
Terrasse	67,89

Parteienkeller ca. 12,50

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 1.1.+1.2

Diese geräumige Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss des Hauses und bietet eine Wohnfläche von rund 189 m<sup>2</sup>:

- zentraler Vorraum
- praktischer Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- kleiner, extra Abstellraum

- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- geräumiger Schrankraum mit Zugang zum Fitnessraum möglicher Platz für eine Sauna
- Wannenbad mit Dusche, WC und Doppelhandwaschbecken
- 3 getrennt begehbare Schlafzimmer
- zweites Wannenbad mit großer Dusche, WC und Doppelhandwaschbecken
- separates Büro
- offene Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse und den Eigengarten

Das Highlight dieser charmanten Einheit ist der großzügige Gartenbereich mit einer großen, sonnigen Terrasse - von Wohn- und Schlafzimmer aus begehbar.

Bei Bedarf können 2 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage erworben werden, der Preis hierfür beträgt jeweils 50.000,- €.

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