

## 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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	86,91 m <sup>2</sup>
Keller:	12,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 25,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66

## Ihr Ansprechpartner

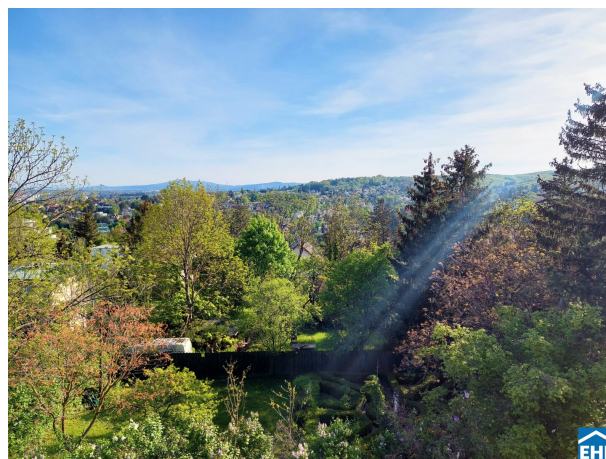


### Daniel Bolataschwili

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

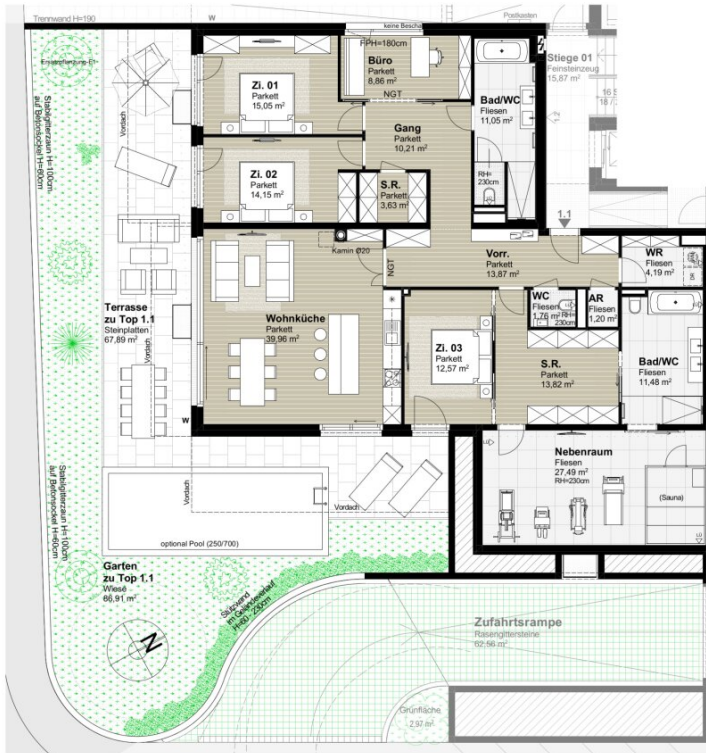
T +43-1-512 76 90-414  
H +43 664 88 16 01 27

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









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	65,91
Terrasse	67,89

Parteienkeller ca. 12,50

Raumhöhe = 250 cm



Erdgeschoß Stiege 1 Top 1,1-2  
M=1:150

Die dargestellte Möblierung ist nur ein Lösungsvorschlag. Sanitärerichtung 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



## 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 m<sup>2</sup> 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 Großstadtrubel. Erholung bietet auch der wunderschöne Pötzleinsdorfer Schloßpark, nur 15 Gehminuten entfernt. Hier kommen auch Sportbegeisterte auf ihre Kosten – auf 345.000 m<sup>2</sup> lädt der Park zur morgendlichen Laufrunde oder zum abendlichen Fitnessparcour ein. Beliebt 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.