



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Himmelmutterweg 23-25, A-1170 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Himmelmutterweg 23-25, A-1170 Wien

## Heavenly am Schafberg - Elegant Wohnen mit Aussicht

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 Vorteile 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. 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.

### Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbürgerlichen Durchführung

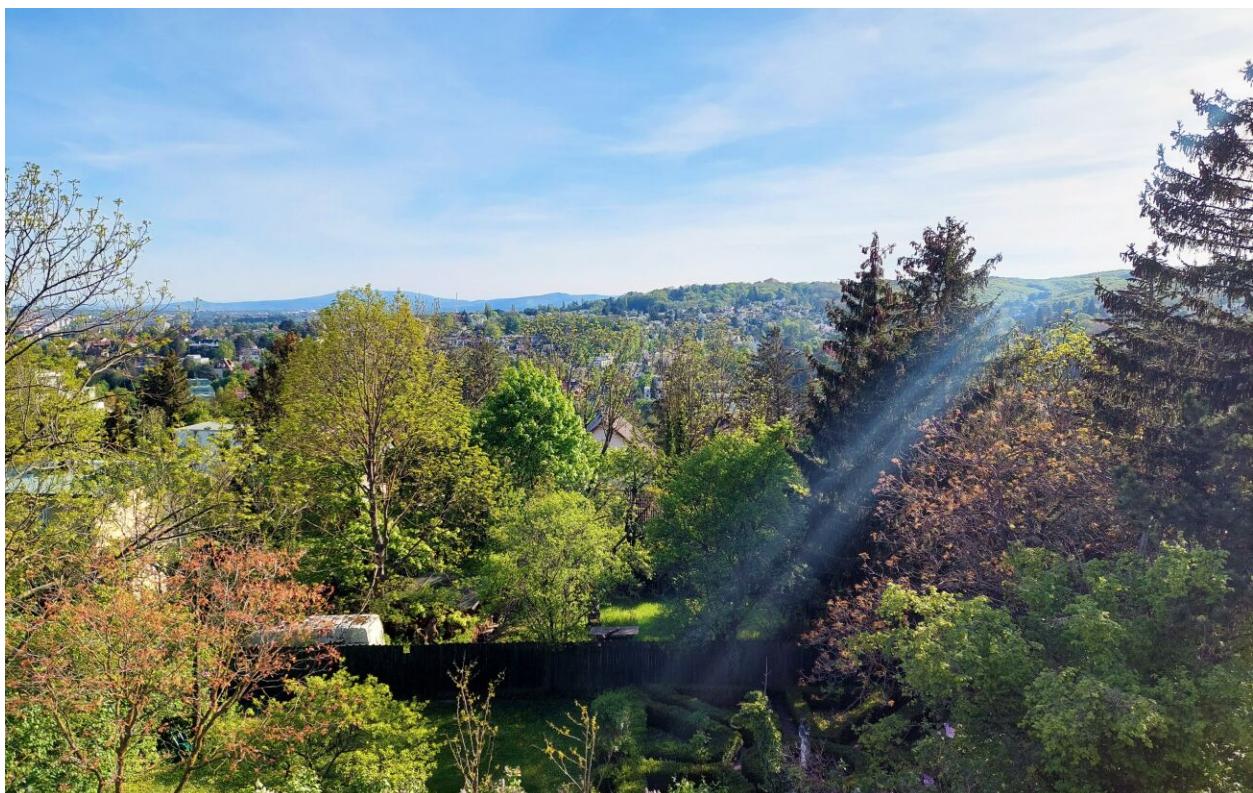
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

**Energieausweis:**

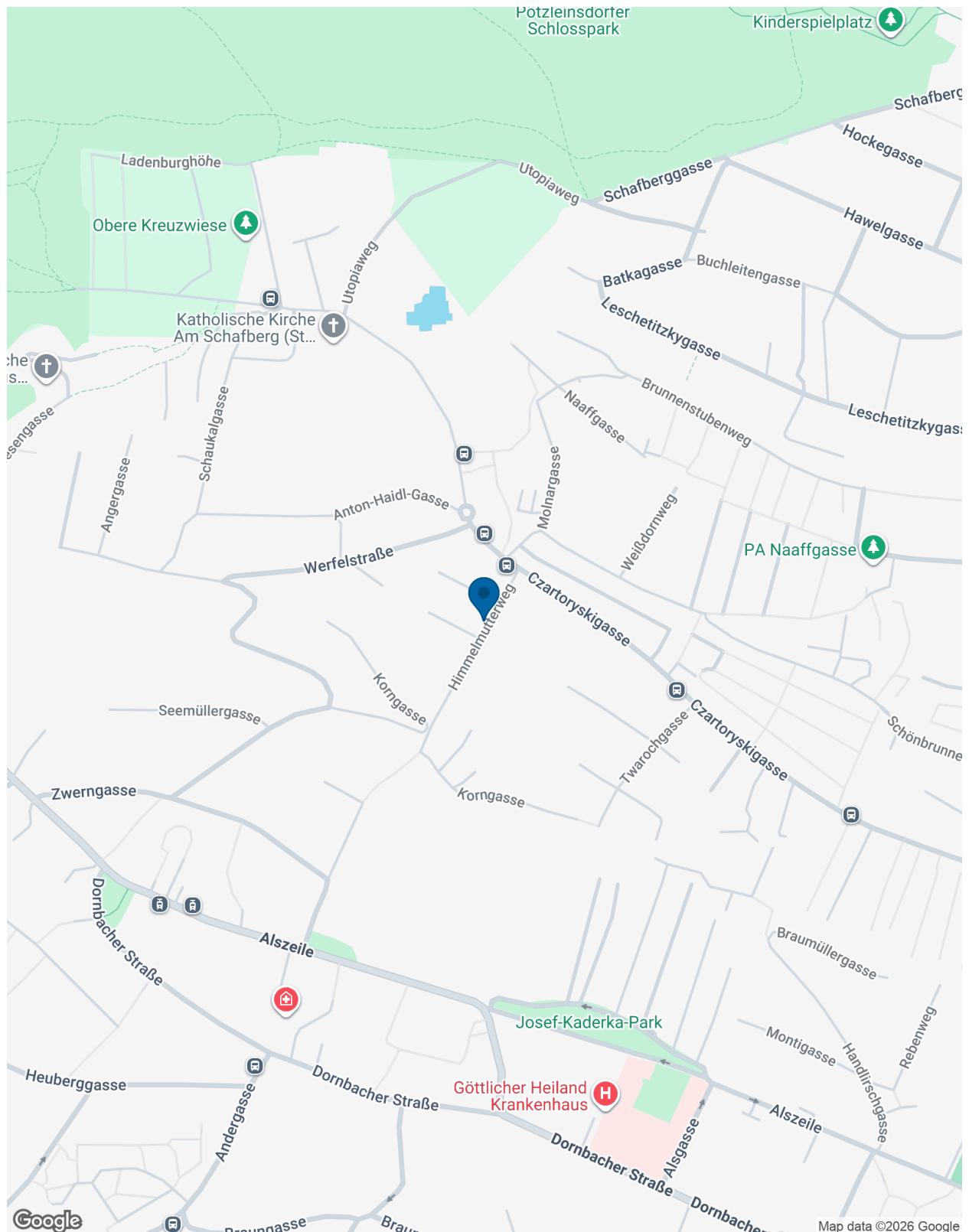
Gültig bis: 18.01.2032  
HWB: B 25,7 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: A+ 0,66

## Fotos





## Lageplan



**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**  
Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

