

DEM HIMMEL SO NAH ! 3 Zimmer LUXUS am Schafberg !



Himmelmutterweg TOP 1.1

Objektnummer: 1939/164313

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	116,61 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Provisionsangabe:	

3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martina Abiodun-Regenfelder

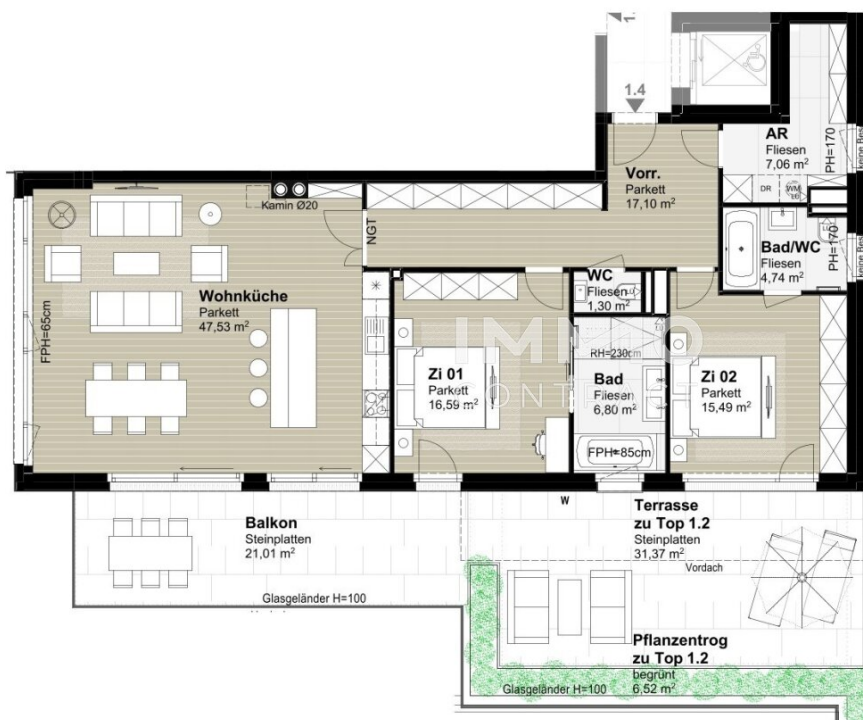
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 50450 541









Top 1.4		
	AR	7,06
	Bad	6,80
	Bad/WC	4,74
	Vorr.	17,10
	WC	1,30
	Wohnküche	47,53
	Zi 01	16,59
	Zi 02	15,49
		116,61 m²

	Balkon	21,01
	Pflanzentrog	6,52
	Terrasse	31,37

Parteienkeller	ca. 7.00
----------------	----------

Raumhöhe = 250 cm



1.Obergeschoß Stiege 1 Top 1,4

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

PLANUNG: CUUBUUS architects ZT GmbH © 2021



1170 Wien, Himmelmutterweg 23-25 22.12.2021

Objektbeschreibung

Diese exquisite 3-Zimmer-Terrassenwohnung in absoluter Ruhelage am begehrten Schafberg vereint anspruchsvolle Architektur, großzügige Raumdimensionen und ein Wohngefühl der Extraklasse. Auf rund 116 m² Wohnfläche entfaltet sich ein harmonisch durchdachtes Raumkonzept, das sowohl stilvolles Wohnen als auch entspanntes Zurückziehen auf höchstem Niveau ermöglicht.

Das Herzstück dieser besonderen Immobilie bildet die beeindruckende, etwa 47 m² große Wohnküche. Sie besticht durch ihre Offenheit, Großzügigkeit und lichtdurchflutete Atmosphäre, die durch weitläufige Fensterflächen zusätzlich unterstrichen wird. Von hier aus betreten Sie die rund 62 m² große, sonnige Terrasse, die als luxuriöse Erweiterung des Wohnraums dient und vielfältige Möglichkeiten für stilvolle Stunden im Freien bietet – sei es beim entspannten Frühstück, beim Sonnenbaden oder beim Empfang von Gästen. Auch die beiden weiteren Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zur Terrasse und schaffen so ein einzigartiges Zusammenspiel von Innen- und Außenraum.

Die beiden hochwertig ausgestatteten Badezimmer präsentieren sich in modernem, zeitlosem Design und überzeugen durch edle Materialien sowie exklusive Sanitärausstattung. Ein separates Gäste-WC ergänzt den gehobenen Wohnkomfort. Ein großzügiger Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein zusätzlicher Kellerraum mit ca. 7 m² bieten ausreichend Stauraum und praktische Ergänzung für den Alltag.

Ein Garagenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann optional erworben werden und sorgt für bequemes sowie sicheres Parken.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Qualität der Ausstattung gelegt: Edle Parkettböden in Kombination mit einer angenehmen Fußbodenheizung schaffen ein behagliches Wohnklima, während die moderne 3-fach-Isolierverglasung höchsten Ansprüchen an Energieeffizienz und Ruhe gerecht wird. Die nachhaltige Niedrigenergiebauweise unterstreicht zusätzlich den zukunftsorientierten und wertbeständigen Charakter dieser Immobilie.

Diese Terrassenwohnung ist ein stilvolles Refugium für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Ruhe und Qualität – ein Ort, an dem sich modernes Wohnen und naturnahe Erholung auf elegante Weise verbinden.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

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

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap