



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Schumanngasse 35, A-1180 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Schumanngasse 35, A-1180 Wien

## The Temptation: Exklusives Wohnerlebnis im Herzen von Währing

### "The Temptation": Exklusives Wohnerlebnis im Herzen von Währing

Willkommen bei "The Temptation", einem herausragenden Wohnensemble im charmanten 18. Wiener Bezirk Währing. Dieses einzigartige Projekt besteht aus den Wohnhäusern Clara und Robert, die zusammen insgesamt 85 exklusive Eigentumswohnungen und 14 vielseitige Geschäftslokale bieten. Eingebettet in eine ruhige, aber zentrale Lage, verbinden diese beiden Gebäude modernen Komfort mit urbaner Lebensqualität.

### Das Projekt im Überblick

- Wohnhaus CLARA (Stiege 1) mit 47 modernen Eigentumswohnungen
- Wohnhaus ROBERT (Stiege 2) mit 38 modernen Eigentumswohnungen
- 14 Büro- und Ordinationsflächen
- 2 bis 5 Zimmer Wohnungen, 37 bis 180 m<sup>2</sup>
- Großzügige Balkone, Terrassen und Eigengärten
- Bezaubernder, begrünter Innenhof mit Kinderspielplatz
- Paketboxanlage für bequemen Paketempfang
- Smarte Hausverwaltungsapp „Puck“ für direkte Kommunikation und Information
- 51 Tiefgaragenplätze mit Vorbereitung für E-Ladestationen
- Private Kellerabteile mit E-Bike-Lademöglichkeit
- Gemeinschaftsraum mit Küche für soziale Anlässe
- gemeinsamen Kinder- und Jugendspielraum mit Freifläche
- Energieausweis gültig bis 09.09.2031
  - Stiege 1: HWB 23,7 kWh/m<sup>2</sup>, Klasse A; fGEE: 0,73, Klasse A
  - Stiege 2: HWB 20,1 kWh/m<sup>2</sup>, Klasse A; fGEE: 0,72, Klasse A

### Herausragende Ausstattung

Jede Wohneinheit besticht durch ihre hochwertigen Eichenparkettböden und eine komfortable Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme sorgt. Das innovative Heizungssystem mit Geothermie und die Photovoltaikanlage am Dach tragen zur Nachhaltigkeit bei und helfen, Energiekosten zu senken. Die exklusiven Markensanitärprodukte in den Bädern laden zum Entspannen ein, während die elektrisch gesteuerten Sonnenschutzanlagen und die Videogegensprechanlagen für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen.

- hochwertigen Eichenparkettböden
- Fußbodenheizung, mittels Geothermie und Photovoltaikanlage
- Sanitärausstattung namhafter Marken

- Elektrischer Sonnenschutz
- Videogegensprechanlage

## Die Lage

Währing vereint persönliches Flair mit pulsierendem Stadtleben. Der 18. Bezirk bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten und Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Kutschkermarkt begeistert mit frischen Lebensmitteln und einem wöchentlichen Bauernmarkt. Gemütliche Cafés und Restaurants laden zum Verweilen ein, und das Jörgerbad sowie der Lidlpark bieten Erholung und Spaß für alle Altersgruppen. Elterleinplatz und Hernalser Hauptstraße sind mit einer Vielzahl von Geschäften des täglichen Bedarfs, Supermärkten, Drogerien und Apotheken perfekt ausgestattet. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem Ärzte, Kindergärten und Schulen.

Erleben Sie die unwiderstehliche Versuchung von The Temptation – ein modernes, frisches Leben, das zum Verlieben schön ist. Lassen Sie sich von der Eleganz und dem Komfort dieser außergewöhnlichen Wohnanlage verzaubern.

Kundenprovision: 3%

Fertigstellung: voraussichtlich 3. Quartal 2025

Ein Stellplatz kann um 40.000 € dazu gekauft werden.

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.

### Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

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: 09.09.2031

HWB: A 20,1 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: A 0,72

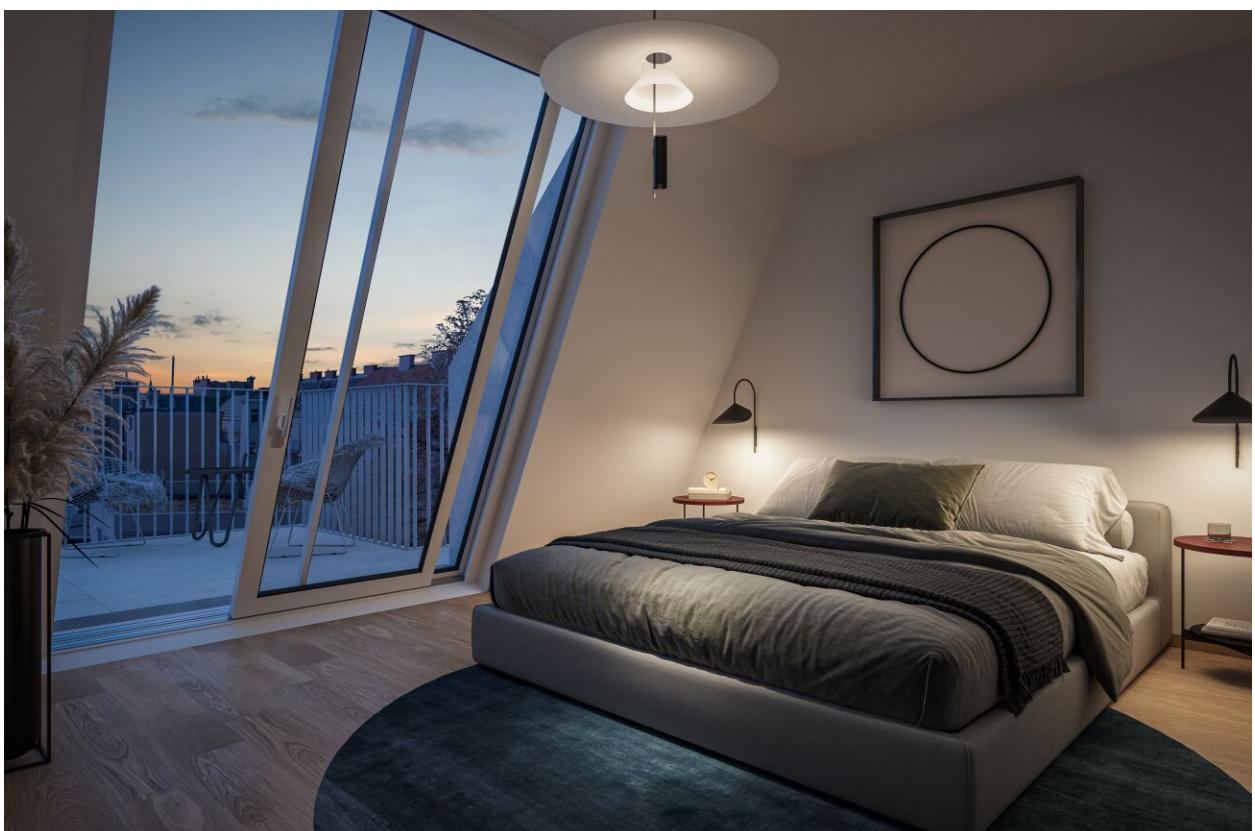
## Fotos

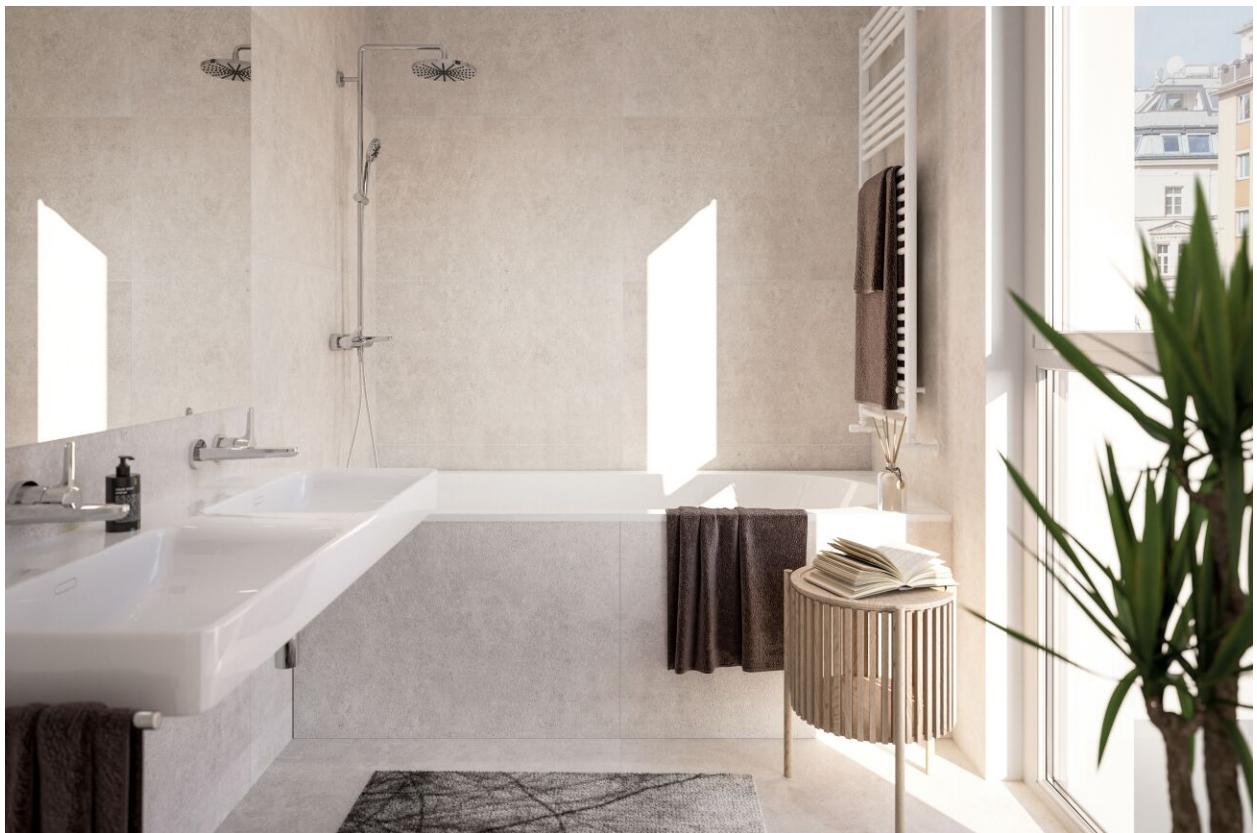


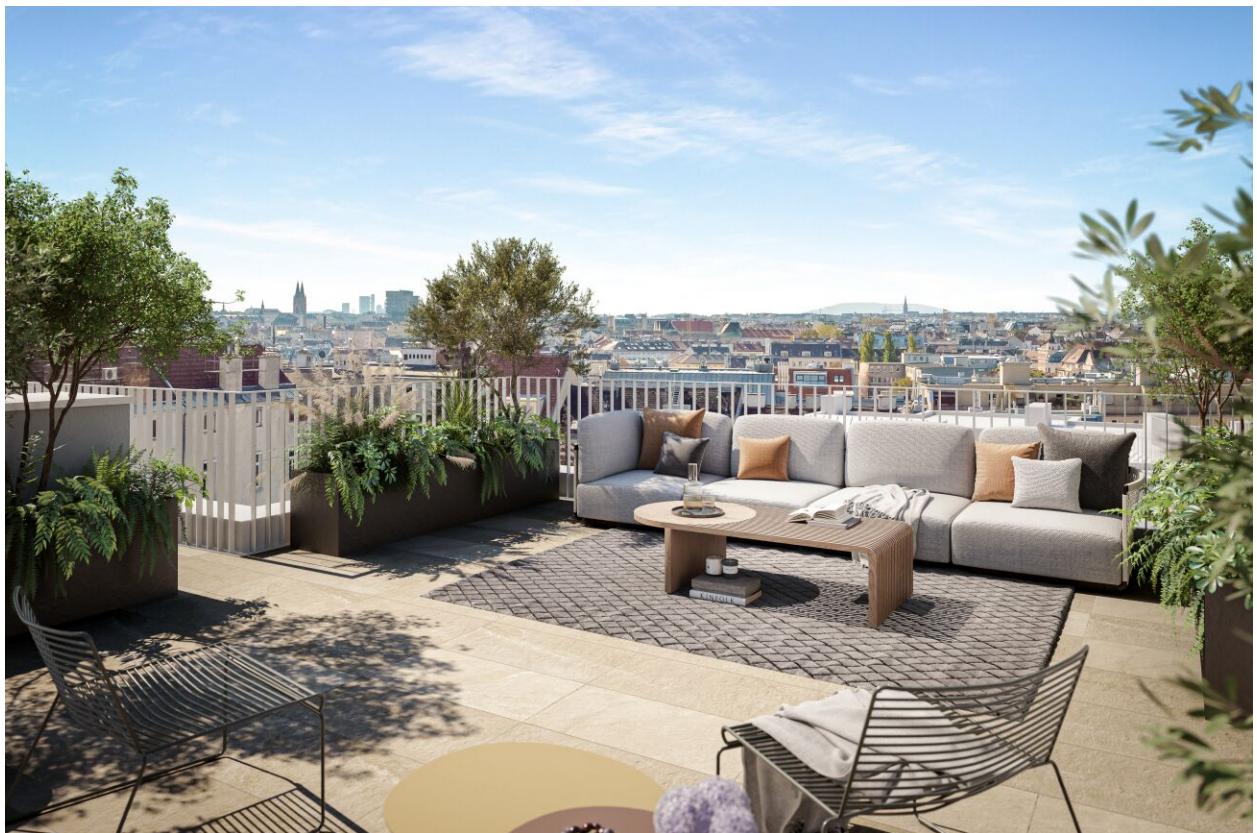




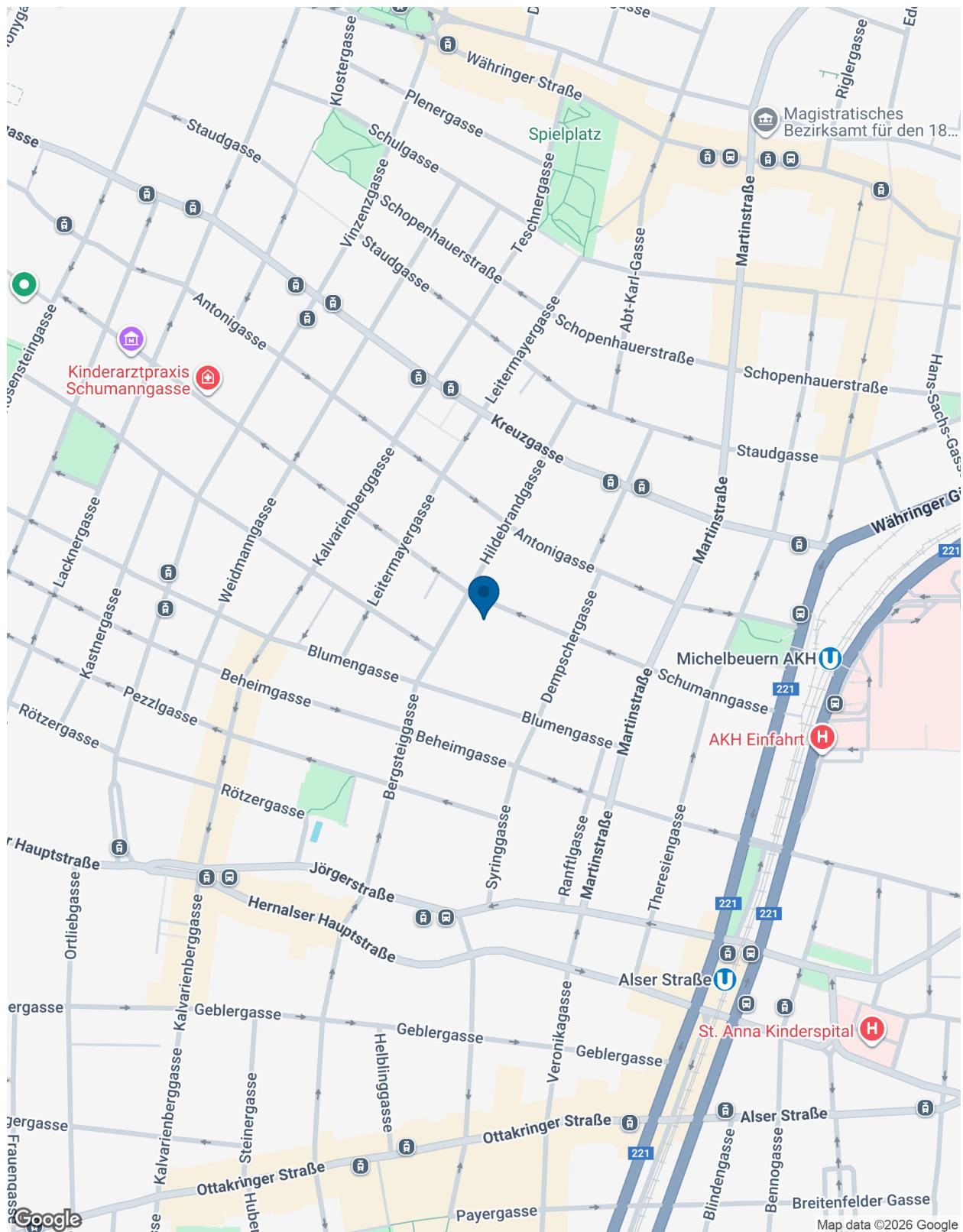








## Lageplan



**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)

