

The Temptation

SCHUMANNGASSE 35 • 1180 WIEN

The Temptation

DISCOVER A NEW
COLLECTION OF
RESIDENCES THAT REDEFINE
URBAN LIVING, TEMPTING
YOU WITH THE ALLURE
OF THE EXTRAORDINARY.



DGNB GOLD



A BEAUTIFUL HOME IS A SOURCE
OF CONSTANT TEMPTATION.





AN EXCITING
NEW CHAPTER AWAITS

Was für ein Paar! Im Herzen von Währing vereinen sich zwei Gebäude zu einem unwiderstehlichen Wohnensemble. Ein Zuhause für diejenigen, die von außergewöhnlicher Eleganz und einzigartigem Komfort verführt werden möchten.

Clara und Robert, das sind zwei Wohnhäuser mit insgesamt 85 Eigentumswohnungen und 14 Geschäftslokalen mitten im Geschehen von Währing – und das bei einer einmalig ruhigen Lage. Ob Rückzug im eigenen Garten oder direkte Anbindung ans Stadtleben – The Temptation macht beides möglich! Alle Eigentumswohnungen verfügen über 2 bis 5 Zimmer mit Größen von 37 bis 180 m² und perfekt konzipierten Grundrissen. Groß-

zügige Balkone, Terrassen und atemberaubende private Gärten auf verschiedenen Ebenen erhöhen den Wohnkomfort. Ein besonderes Highlight ist der begrünte Innenhof, der sowohl ein Treffpunkt als auch eine Ruheoase ist. Dort, wo Nachhaltigkeit, Ästhetik und Lebensqualität aufeinandertreffen, entsteht eine unwiderstehliche Versuchung: ein modernes, frisches Leben, das zum Verlieben schön ist.

- **WOHNHAUS CLARA MIT 47 EIGENTUMSWOHNUNGEN**
- **WOHNHAUS ROBERT MIT 38 EIGENTUMSWOHNUNGEN UND 14 BÜRO- UND ORDINATIONSFLÄCHEN**
- **2 BIS 5 ZIMMER MIT GRÖSSEN VON 37 BIS 180 M²**
- **GROSSTEIL DER EINHEITEN MIT TERRASSE, BALKON ODER GARTEN**
- **GROSSZÜGIGER, BEGRÜNTER INNENHOF MIT KINDERSPIELPLATZ**
- **GEMEINSCHAFTSRAUM MIT KÜCHE**
- **HEIZUNGSSYSTEM GEOTHERMIE MIT PHOTOVOLTAIKANLAGE AM DACH**
- **51 TIEFGARAGENPLÄTZE MIT VORBEREITUNGEN FÜR E-LADESTATIONEN**
- **PRIVATE KELLERABTEILE MIT AUFLADEMÖGLICHKEIT FÜR E-BIKES**



MEET CLARA AND ROBERT: ONE HEART AND ONE SOUL



Wohnhaus Clara

47 EIGENTUMSWOHNUNGEN



Wohnhaus Robert

38 EIGENTUMSWOHNUNGEN
14 BÜRO- & ORDINATIONSFLÄCHEN



A LIFE
FULL OF
CELEBRATION

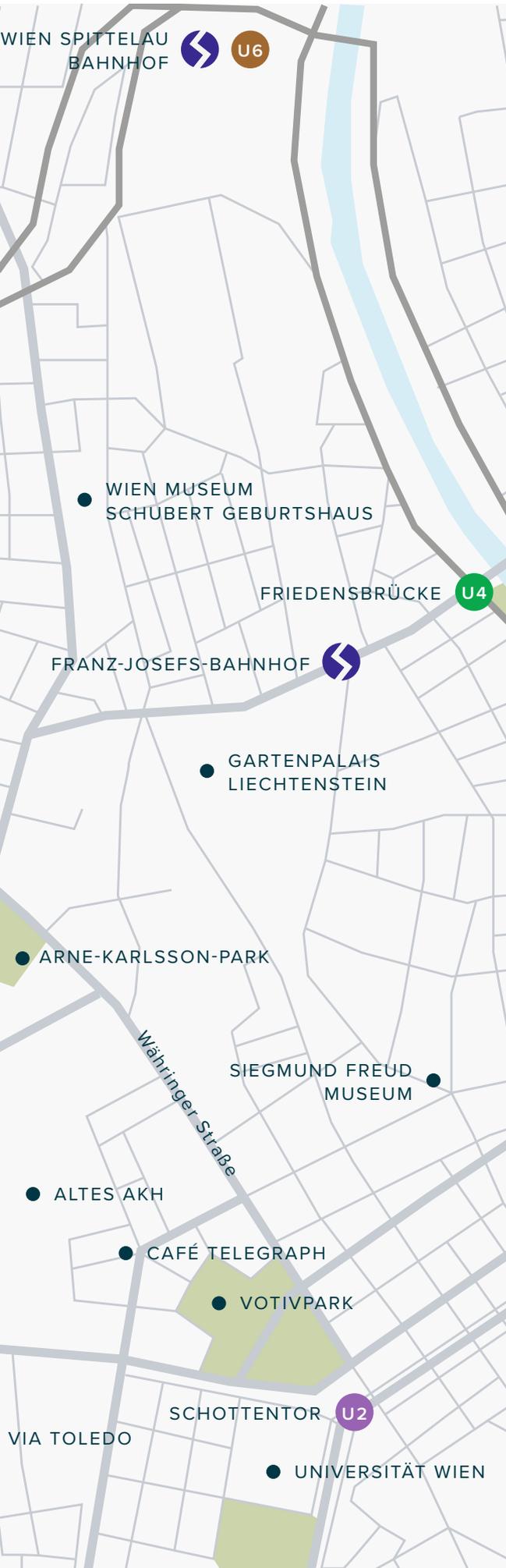


Währing ist sowohl persönlich als auch pulsierend: Mit seinem unverwechselbaren Wiener Flair und der vitalen Energie zieht Sie der 18. Bezirk unwiderruflich in seinen Bann.

The Temptation lockt mit einer einzigartigen Lage. Im Norden offeriert der Kutschkermarkt ein vielfältiges Angebot für Jung und Alt: Unzählige Stände mit frischem Obst und Gemüse sowie der wöchentliche Bauernmarkt lassen die Gaumenfreuden der Besucher hochleben. Die unterschiedlichen Cafés und Restaurants im 18. Bezirk laden zum genussvollen Verweilen in gemütlicher Atmosphäre ein. Erholungssuchende und Schwimmbegeisterte kommen im fußläufig erreichbaren Jörgerbad auf

ihre Kosten. Darüber hinaus entzückt der Lidlpark mit seinen zahlreichen japanischen Zierkirschenbäumen. Der nahegelegene Elterleinplatz und die Hernalser Hauptstraße bieten eine große Auswahl an Geschäften des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Drogerien wie auch Apotheken und Bäckereien lassen keine Wünsche offen. Im direkten Umfeld befinden sich zudem verschiedene Ärzte sowie Kindergärten und Schulen.





AT THE HEART OF TEMPTATION

SCHUMANNGASSE 35
1180 WIEN

ZU FUSS:

- | | | |
|---|--------|-----------------------------------|
| 1 | 3 Min. | Kunsteisbahn Engelmann |
| 2 | 4 Min. | Linie 9, 42 |
| 3 | 5 Min. | Jörgerbad |
| 4 | 6 Min. | Linie 43 |
| 5 | 8 Min. | U5 (ab 2023), U6 Michelbeuern-AKH |

MIT DEN ÖFFIS:

- | | |
|---------|-----------------------------|
| 17 Min. | Schottentor (Linie 42) |
| 18 Min. | Westbahnhof (U6) |
| 19 Min. | Kongressbad (Linie 43) |
| 20 Min. | Rathaus (Linie 43) |
| 23 Min. | Türkenschanzpark (Linie 43) |

MIT DEM AUTO:

- | | |
|---------|-----------------------------------------|
| 11 Min. | Pötzleinsdorfer Schlosspark |
| 12 Min. | Auffahrt auf die Donauufer-Autobahn A22 |
| 14 Min. | Neustift am Walde |
| 16 Min. | Steinhofgründe |



FEEL THE POWER OF LOVE

Zwischen Ruhm und Romantik: Die historische Schumann-gasse ist nach dem bedeutenden Musikerehepaar Clara und Robert Schumann aus Bonn benannt. Robert Schumann war weltberühmter Musiker und Komponist, seine Frau Clara war ebenfalls eine international anerkannte Pianistin und Komponistin. Die Liebesgeschichte zwischen den beiden Künstlern ist einzigartig in der Musikgeschichte und war die Basis für unzählige Romane, Filme und Theaterstücke.

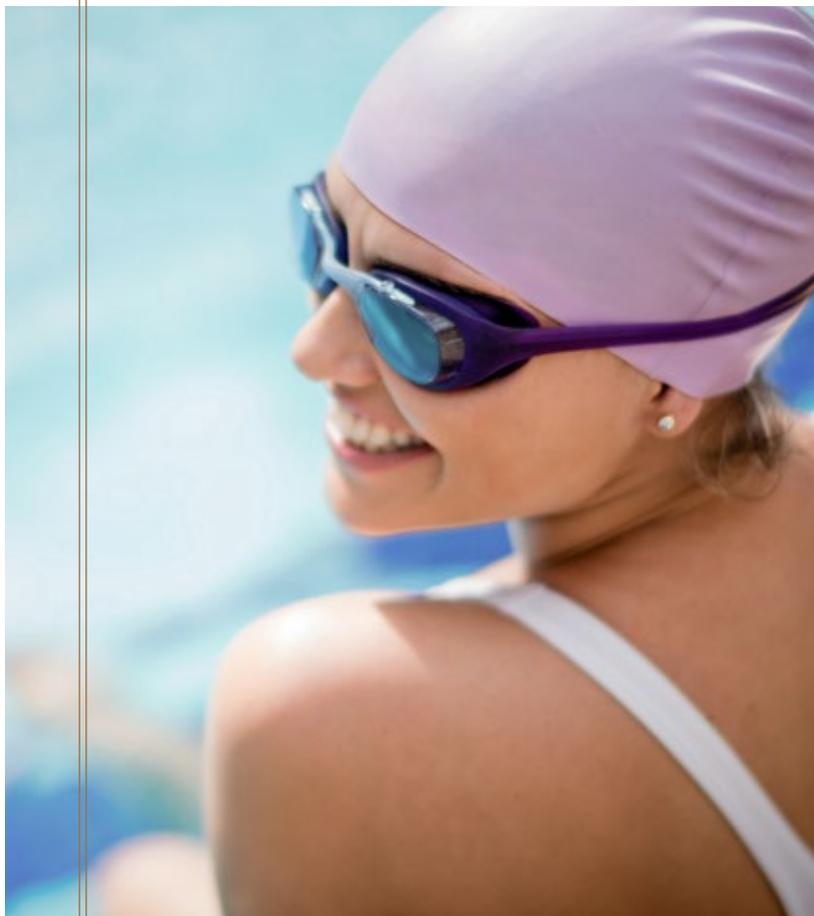
CLARA SCHUMANN (1819–1896)
ROBERT SCHUMANN (1810–1856)



ENJOY SOUL FOOD

Der beliebte Kutschkermarkt ist zentraler Anlaufpunkt für Genussbegeisterte. Regionale sowie saisonale Produkte wie Obst, Gemüse, frische Kräuter als auch aromatische Käse- und Fischvariationen erfreuen die Augen und Gaumen der Besucher. In den einladenden Lokalen und Cafés können entspannte Stunden beim Frühstück oder zur Happy Hour genossen werden. Der wöchentliche Bauernmarkt offeriert darüber hinaus unzählige regionale Highlights.

KUTSCHKERMARKT • CAFÉ SCHOPENHAUER
HIMMELBLAU • WILDE EHE



BE WILD AND FREE

Das Jörgerbad bietet als ältestes Wiener Hallenbad seinen Besuchern Erholung und Badespaß zugleich. Ein architektonisches Highlight ist das Glasdach der Schwimmhalle, welches sich öffnen und somit Sonnenlicht eindringen lässt. Neben dem Hallenbad mit Freibereich werden auch Dampfbäder, Sauna und Massage angeboten. Vielfältige Spiel- und Sportangebote finden sich auch in den Parkanlagen Schubertpark und Lidlpark. Mit einer wöchentlichen Eisdisco lockt die älteste Freiluft-Kunsteisbahn der Welt – ein herrlicher Ausblick über die Stadt ist garantiert!

JÖRGERBAD • SCHUBERTPARK
LIDL PARK • KUNSTEISBAHN ENGELMANN



THE GREATEST TEMPTATION? A HOME WHERE LOVE
THRIVES, MEMORIES ENCHANT, AND LAUGHTER NEVER ENDS.



Wohnhaus Clara: HWB 23,7 kWh/m²a, f_{GEE} 0,75

Wohnhaus Robert: HWB EG: 32 kWh/m²a, f_{GEE} 0,72; HWB ab 1. OG: 20,1 kWh/m²a, f_{GEE} 0,75



ARCHITECTURE WITH
AN ENCHANTING
ALLURE

Mit seiner verlockenden Mischung aus attraktivem Design, durchdachten Grundrissen, smarten Features und großzügigen Freibereichen bietet The Temptation seinen Bewohnern ein vielfältiges, urbanes Zuhause.

Clara und Robert fügen sich mit ihrer modernen Fassade und der puristisch-eleganten Formsprache stilvoll zwischen die historischen Gebäude des Wohnviertels ein. In den Regelgeschossen der beiden Bauteile schaffen flexible Grundrisse ein offenes Raumgefühl und die Möglichkeit für individuelle Gestaltung. Allen Wohntypen gemeinsam ist das Prinzip, den zukünftigen Bewohnern ein Maximum an Wohnerlebnis zu bieten. Designanspruch und Qualität werden in allen vier Wohnungstypen hochgehalten. Die bei fast jeder Wohnung

vorhandenen Freibereiche erweitern die einladenden Wohnräume und geben den Blick auf die Grünoase im Innenhof oder die ruhige Schumanngasse frei. Neben den großzügigen Gartenwohnungen stehen Wohnungen mit Balkonen oder Terrassen zur Auswahl. Im begrünten Innenhof befinden sich neben dem Kinderspielplatz mit Sandkiste mehrere Sitzmöglichkeiten, im Gartengeschoß im hinteren Gebäude ein Gemeinschaftsraum sowie ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum.





ONE OF THE GREATEST LUXURIES IN LIFE IS
TO ENJOY THE COMFORT OF YOUR OWN GARDEN.





FASCINATING
DESIGN AWAITS

Die moderne Architektur von The Temptation entfaltet sich in einem ästhetisch anregenden Ensemble von abgestuften Quadern, das Lebendigkeit und Zusammenhalt ausstrahlt.

Die Dachgeschoßwohnungen von Clara und Robert überzeugen außen wie innen mit raffinierten architektonischen Details und lichterfüllten Wohnräumen. Von charmanten 2-Zimmerwohnungen für Singles oder Pärchen bis hin zu großzügigen 5-Zimmerwohnungen für Familien – auch die obersten Etagen werden höchsten Ansprüchen gerecht. Teilweise erstrecken sich die Wohnungen sogar über 2 Ebenen – so viel Raum, wie ein extravaganter Lifestyle verdient. Die nahtlosen Übergänge zwischen Innen und Außen erzeugen eine angenehme

und freundliche Atmosphäre. Bodentiefe Fenster öffnen den Wohnraum für Tageslicht und sorgen für ein gesundes Raumklima. Die Dach- und Terrassenlandschaft vergrößert gekonnt den Wohnraum und schafft individuelle Freiflächen bei jeder Wohneinheit. Balkone und Terrassen gewähren den Blick auf den reizvoll gestalteten Innenhof oder die ruhige Schumanngasse. Ob beim Frühstück auf der Terrasse oder in der offenen Wohnküche, die positive Lebensenergie ist hier allgegenwärtig.





THE TERRACE IS A MAGICAL PLACE
TO CHARM GUESTS WITH ITS ALLURE.





**SURROUND YOURSELF
WITH THE FINEST**

The Temptation verzaubert mit seiner einladenden Ausstrahlung und einer Ästhetik der klaren Linien, die zu einem verführerischen Gesamtbild führt. Die besondere Stärke liegt im Zusammenspiel von natürlichen Materialien und spürbarem Sinn für Details.

Ausgestattet mit hochwertigen Parkettböden und komfortablen Fußbodenheizungen sorgt jede Wohneinheit für wohlige warme Stunden in der kalten Jahreszeit. Angenehme Temperaturen garantiert die Wärmepumpe mit Geothermie in allen Einheiten sowie die Klimaanlage im Dachgeschoß. Zusätzlich können mit einer Photovoltaikanlage am Dach die Stromkosten gering gehalten werden. Die Badezimmer mit exklusiven Markensanitärprodukten beeinflussen das Wohlbefinden der Bewohner

positiv und laden zum Entspannen ein. Wohnungseingangstüren der Widerstandsklasse 3 sowie Videogegensprechanlagen garantieren maximale Sicherheit. Mit der smarten Hausverwaltungsapp „Puck“ können Sie direkten Kontakt mit der Hausverwaltung aufnehmen und werden mit aktuellen Informationen rund um Ihr Zuhause versorgt. Eine Paketboxenanlage im Eingangsbereich erleichtert das Empfangen und Versenden von Paketen.

FEATURES

- EICHENPARKETTBOEDEN
- KOMFORTABLE FUSSBODENHEIZUNG
- MARKENSANITÄRPRODUKTE
- AUSSENLIEGENDER ELEKTRISCHER SONNENSCHUTZ
- TEMPERIERUNG DANK WÄRMEPUMPE MIT GEOTHERMIE IN ALLEN WOHNÄUMEN MÖGLICH
- PHOTOVOLTAIKANLAGE AM DACH
- KLIMAAANLAGE IM DACHGESCHOSS
- PAKETBOXENANLAGE
- SMARTE HAUSVERWALTUNGSAPP „PUCK“
- APP-BASIERTE GEGENSPRECHANLAGE



TRUE PEACE BEGINS IN A COMFORTABLE BEDROOM,
WHERE SERENITY MEETS LUXURY.



EMBRACE THE WARMTH OF SUSTAINABILITY

PHOTOVOLTAIKANLAGE



ÖGNI-GOLD-
ZERTIFIZIERUNG

GEOHERMISCHE HEIZUNGS- UND
TEMPERIERUNGSLÖSUNG

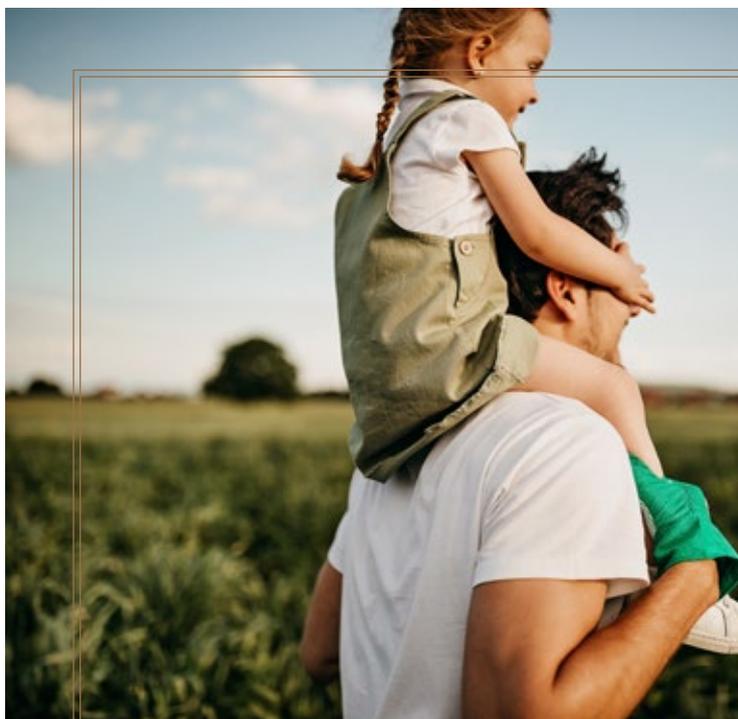


DGNB GOLD

Erleben Sie nachhaltigen Komfort in jedem Detail Ihres Zuhauses – mit wegweisender Geothermie-Technologie, die Umweltbewusstsein mit modernster Effizienz vereint. Die Balance aus Innovation und Natur schafft ein Wohngefühl, das Bestand hat.

Entdecken Sie das ultimative Wohlgefühl in Ihrem zukunfts-sicheren Zuhause, wo umweltfreundliche Energiegewinnung zum Alltag gehört. Hier wird Wärme mittels Geothermie produziert. Die nachhaltige Technologie nutzt die unerschöpfliche Energie des Erdreichs und garantiert stabile Energiekosten sowie ein perfektes Raumklima im Sommer wie im Winter. Intelligent platzierte Photovoltaik-Paneele liefern nachhaltigen Strom – in Kombination mit der Geothermie-Anlage kann so eine ressourcenschonende Energieversorgung

für die Zukunft sichergestellt werden. Zertifizierungen bieten Klarheit und Transparenz und bestätigen die Nachhaltigkeit dieses Wohnprojekts. The Temptation entspricht den klaren Vorgaben, die bezüglich CO₂-Emissionen und Energieeffizienz von der EU-Taxonomie und ESG an Immobilien gestellt werden. Dank der DGNB-Gold-Zertifizierung, die allen Aspekten des nachhaltigen Bauens gleiche Wichtigkeit beimisst, können Sie das beruhigende Gefühl genießen, zu Hause in Einklang mit der Natur zu leben.





SUSTAINABLE LIVING MEANS BUILDING HOMES THAT CARE FOR THE EARTH AS MUCH AS THEY CARE FOR US.



The Temptation

EXKLUSIVER VERKAUF



+43 800 700 194

VERKAUF@THE-TEMPTATION.AT

THE-TEMPTATION.AT

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an den Notar Mag. Georg Schreiber, Schottenring 16, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Leistungsangebots der SMNG Projektentwicklungs GmbH & Co KG. Die gezeigten Ansichten der Gebäude sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: S. 10 & 11: istock/skynesher; S. 14: Adobe Stock/Nicolas Micolani; S. 15: Adobe Stock/andres; S. 23: istock/SHansche. S. 31: istock/ eclipse_images. Map: © openstreetmap.org, opendatacommons.org, creativecommons.org – Basiskarte und Daten von OpenStreetMap und OpenStreetMap Foundation. Stand: November 2023.
Design und Visualisierungen by **JAMJAM**.

EXKLUSIVER VERKAUF



WINEGG
MAKLER

THE-TEMPTATION.AT