

**RARITÄT AM SCHAFBERG - 2 angrenzende Grundstücke
mit Entwicklungspotenzial in äußerst begerter Lage!**



Grundstück B

Objektnummer: 6653/890

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,86 m ²
Nutzfläche:	189,19 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	100,32 m ²
Heizwärmebedarf:	D 106,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,58
Kaufpreis:	2.840.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

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



















Objektbeschreibung

Stellen Sie sich einen Ort vor, an dem Sie den Alltag hinter sich lassen und jeden Tag wie im Urlaub genießen – genau das erwartet Sie hier.

- Grundstück A: (ca. 614m²)

Hier befindet sich der **knapp 90m² große Bungalow, welcher im Jahr 2001 errichtet wurde**. Er besteht aus **2 Ebenen (ca. 90m² EG plus rund 100m² KG)** und bietet viele **Gestaltungsmöglichkeiten**. Der **zentrale Wohnbereich schafft eine einladende Atmosphäre**, während **zwei weitere Räume** flexibel nach Ihren Bedürfnissen genutzt werden können. Ein **absolutes Highlight** ist die **großzügige Terrasse mit unverbauten Fernblick** sowie der herrliche Garten. Hervorzuheben ist **ebenfalls der Pool mit Gegenstromanlage sowie die praktische Garage!**

Im **trockenen Untergeschoss mit einem eigenem Ein- bzw. Ausgang**, stehen Ihnen zusätzliche Flächen zur Verfügung, die weit über den klassischen Stauraum hinausgehen – ideal für **als Büro, Gästebereich oder Wirtschaftsraum**.

Laut einer groben Bebauungsstudie wären bei einer neuen Bebauung folgende Flächen möglich:

WIDMUNG: W- Baugebiet Wohnen // I - Bauklasse I// 6m - Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6m // ogk - offene oder gekuppelte Bauweise

Auflistung möglicher Geschoßflächen:

- **Kellergeschoß: ca. 102m² Nettogeschoßfläche**
- **Erdgeschoß: ca. 102m² Nettogeschoßfläche**
- **1. Obergeschoß: ca. 102m² Nettogeschoßfläche**
- **Dachgeschoß: ca. 80m²**

- auch ein **möglicher Zubau** wäre bei einer offenen Bauweise des Hauses von ca. **49m²** möglich

GESAMT - ca. 330m² Nettogeschoßfläche plus 102m² Kellergeschoß

Grundstück B: (ca. 590m²)

Das **direkt angrenzende, vollerschlossene Grundstück mit rund 590 m²** bietet Ihnen wertvollen zusätzlichen Freiraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Derzeit befindet sich lediglich eine kleine Gartenhütte auf dem Grundstück. Ob als **großzügige Gartenfläche, private Rückzugsoase oder für eine bauliche Erweiterung** – hier haben Sie die Freiheit, Ihre eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Laut einer groben Studie wären folgende Varianten bei einer neuen Bebauung möglich:

WIDMUNG: W- Baugebiet Wohnen // I - Bauklasse I// 6m - Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6m // ogk - offene oder gekuppelte Bauweise

Auflistung möglicher Geschoßflächen:

- **Kellergeschoß: ca. 102m² Nettogeschoßfläche**

- **Erdgeschoß: ca. 102m² Nettogeschoßfläche**

- **1. Obergeschoß: ca. 102m² Nettogeschoßfläche**

- **Dachgeschoß: ca. 80m²**

- auch ein **möglicher Zubau** wäre bei einer offenen Bauweise von ca. **45m²** möglich

-Die **gekuppelte Bauweise** ist nur unter dem **Vorbehalt der Zustimmung der Servitutsnehmer** hinsichtlich **der Verlegung des Weges** möglich.

GESAMT - ca. 326m² Nettogeschoßfläche plus 102m² Kellergeschoß

Diese Liegenschaften vereinen Lebensqualität, Freiraum und Entwicklungspotenzial auf einzigartige Weise – eine seltene Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap