

**Romantisches Grundstück am SCHAFBERG | 663 m<sup>2</sup> |  
Grünruhelage**



Umgebung

**Objektnummer: 6819/183**

**Eine Immobilie von KRATZER Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	557,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	396.800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.284,80 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Kratzer

KRATZER Immobilien OG  
Johannweg 11  
2522 Oberwaltersdorf

T +4367761002926

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



# Objektbeschreibung

## Grundstück in begehrter Lage!

In bester Lage des 17. Bezirks, in einer ruhigen Seiten- und Sackgasse direkt am beliebten Schafberg, liegt das südlich ausgerichtete und leicht hanglagige, sonnige Grundstück mitten im Grünen und bietet in Kombination mit der Nähe zur Stadt höchste Lebensqualität für zukünftige Besitzer. Die Grundstücksfläche erstreckt sich in Summe auf über 663 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für ein gemütliches Einfamilienhaus. Laut Bebauungsplan kann Bauklasse I in offener oder gekuppelter Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,5m errichtet werden.

Auf dem Grundstück befinden sich aktuell 2 in die Jahre gekommene Gartenhäuser aus Holz, die abgerissen werden müssen. Über einen schmalen Servitusweg gelangt man zum Grundstück.

Nach Herstellung der öffentlichen Zufahrt kann Ihr Traumhaus verwirklicht werden (laut der MA28 – Straßenverwaltung und Straßenbau, ist in absehbarer Zeit kein öffentlicher Straßenausbau der Stadt Wien geplant - der Zeitpunkt ist unbekannt). In der Zwischenzeit kann die Liegenschaft beispielsweise als Wochenenddomizil oder als "Gartenparadies" genutzt werden.

## Sie wünschen einen Besichtigungstermin oder mehr Informationen?

Bitte das Exposé anfordern und nach Erhalt abrufen. Dort können Sie dann die genaue Adresse sowie detaillierte Informationen einsehen und einen Besichtigungswunsch äußern.

### Maße Bauplatzfläche:

Breite ca. 11 m und 13 m

Länge ca. 42,5 m und 41 m

### Fakten & Highlights

**Fläche:** 663 m<sup>2</sup> (505 m<sup>2</sup> Bauland, 52 m<sup>2</sup> reservierte Restfläche, 106 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche)

**Flächenwidmung:** BW-1WE

**Bauklasse:** I

**Bauweise:** offen oder gekuppelt

**Baudichte:** 25% (max. 150 m<sup>2</sup>)

Die Aufschließungsabgaben und Anschlusskosten sind noch zu entrichten. Strom und Wasser ist bereits auf dem Grundstück vorhanden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Maklervereinbarung & gesetzliche Hinweispflichten**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse bzw. für einen Besichtigungstermin, aufgrund aktueller gesetzlicher Bestimmungen, Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie uns vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte und Nebenkosten aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail zugesandt, in der Sie diese Punkte bestätigen können.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
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  
Straßenbahn <500m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap