# Baugrund in Wien 1170 – 685 m² am Schafberg zwischen Stadt und Natur



**Objektnummer: 7939/2100150529**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1170 Wien |
| **Kaufpreis:** | 998.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Urban**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410020

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

*Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!*



**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany




Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

# Objektbeschreibung

## ? Baugrund am Fuße des Schafbergs – 685 m² in begehrter Wohnlage des 17. Bezirks

**Naturnah wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur – die ideale Grundlage für Ihr Eigenheim in Wien.**

Dieses attraktive Baugrundstück im 17. Wiener Gemeindebezirk verbindet die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit der hervorragenden Infrastruktur einer Großstadt. Am Fuße des Schafbergs gelegen, bietet die Liegenschaft ideale Voraussetzungen für alle, die den Wunsch nach einem individuell geplanten Zuhause in einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens verwirklichen möchten.

Mit einer Grundstücksfläche von rund **685 m²** eröffnet sich die Möglichkeit, ein Einfamilienhaus mit großzügigen Freiflächen und Gartenbereichen nach den eigenen Vorstellungen zu realisieren.

? **Ihre Highlights auf einen Blick**

? ca. **685 m² Grundstücksfläche**

? begehrte Wohnlage am Fuße des Schafbergs

? ruhige Wohngegend mit hoher Lebensqualität

? ideale Kombination aus Stadt und Natur

? ausgezeichnete Anbindung an das Wiener Stadtzentrum

? attraktives Grundstück für die Verwirklichung eines individuellen Wohnprojekts

?? **Die Basis für Ihr individuelles Wohnprojekt**

Dieses Grundstück bietet den idealen Rahmen für die Errichtung eines individuellen Eigenheims in einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens. Die Kombination aus städtischer Infrastruktur, naturnahem Umfeld und hoher Lebensqualität schafft beste Voraussetzungen für langfristiges Wohnen.

Die Größe des Grundstücks ermöglicht die Schaffung großzügiger Garten- und Freiflächen und bietet Raum für individuelle Architektur- und Gestaltungskonzepte. Gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist das Grundstück als **Bauklasse I** ausgewiesen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 6 Meter bei einer bebaubaren Fläche von 112,50 m² .

? **Lage & Umgebung**

Die Lage zählt zu den besonderen Stärken dieser Liegenschaft. Der Schafberg bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit hohem Grünanteil und gleichzeitig hervorragender Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Lebens.

? Ärzte, Apotheke und Krankenhaus in der Nähe

? Schulen und Kindergärten fußläufig erreichbar

? Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Distanz

? Bäckerei und Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung

? Straßenbahn- und Busanbindung in wenigen Gehminuten erreichbar

? zahlreiche Grün- und Erholungsflächen im Umfeld

Die Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen macht diese Lage besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und alle, die die Lebensqualität des Wiener Grüngürtels schätzen.

?? **Hinweis zur Erschließung**

Das Grundstück verfügt derzeit über keine direkte Anbindung an einen öffentlichen Weg. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Durchgangsrecht über das darunterliegende Grundstück. Nähere Informationen hierzu stellen wir Ihnen gerne im Rahmen einer Besichtigung oder einer konkreten Anfrage zur Verfügung.

?? **Weitere verfügbare Grundstücksflächen**

Direkt oberhalb des angebotenen Grundstücks befindet sich ein weiteres ?-förmiges

Grundstück mit rund 662 m² Fläche, das ebenfalls zum Verkauf steht. Zudem ist auch das wiederum darüber angrenzende Grundstück grundsätzlich verfügbar. Nähere Informationen zu den zusätzlichen Flächen und den jeweiligen Erwerbsmöglichkeiten stellen wir Interessenten gerne auf Anfrage zur Verfügung.

? **Kaufpreis: 998.000 €**

? **Gerne präsentieren wir Ihnen dieses Grundstück persönlich und informieren Sie über die Bebauungsmöglichkeiten sowie die Rahmenbedingungen dieser Liegenschaft vor Ort.**

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
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
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap