

## **Haus am Schafberg mit viel Platz und Garten**



**Objektnummer: 1990/56**

**Eine Immobilie von Vienna Housing Service**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Wilhelm-Stemmer-Weg               |
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus            |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1170 Wien                         |
| Zustand:                      | Teil_vollrenoviert                |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 120,00 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 228,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                 |
| Bäder:                        | 2                                 |
| WC:                           | 2                                 |
| Stellplätze:                  | 1                                 |
| Keller:                       | 63,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | D 112,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,68                            |
| Gesamtmiete                   | 2.420,00 €                        |
| Kaltmiete (netto)             | 2.200,00 €                        |
| Kaltmiete                     | 2.200,00 €                        |
| USt.:                         | 220,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Marc Slomovits**







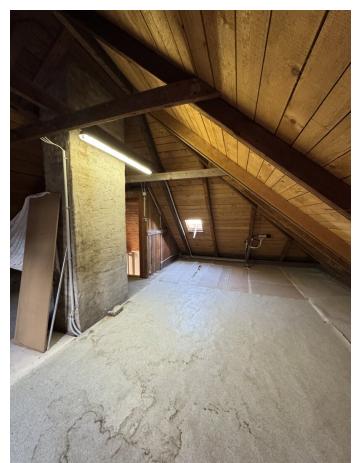








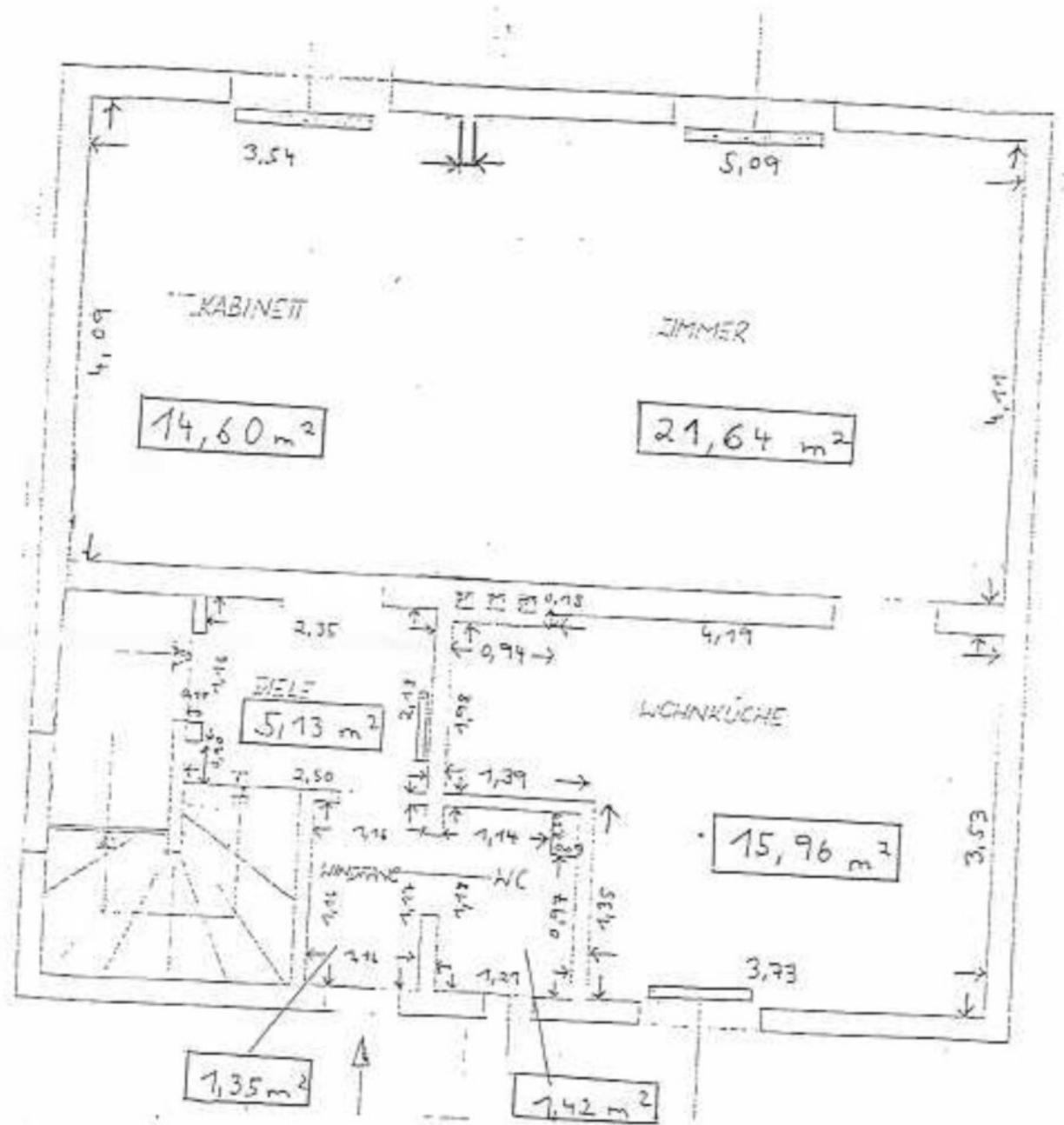






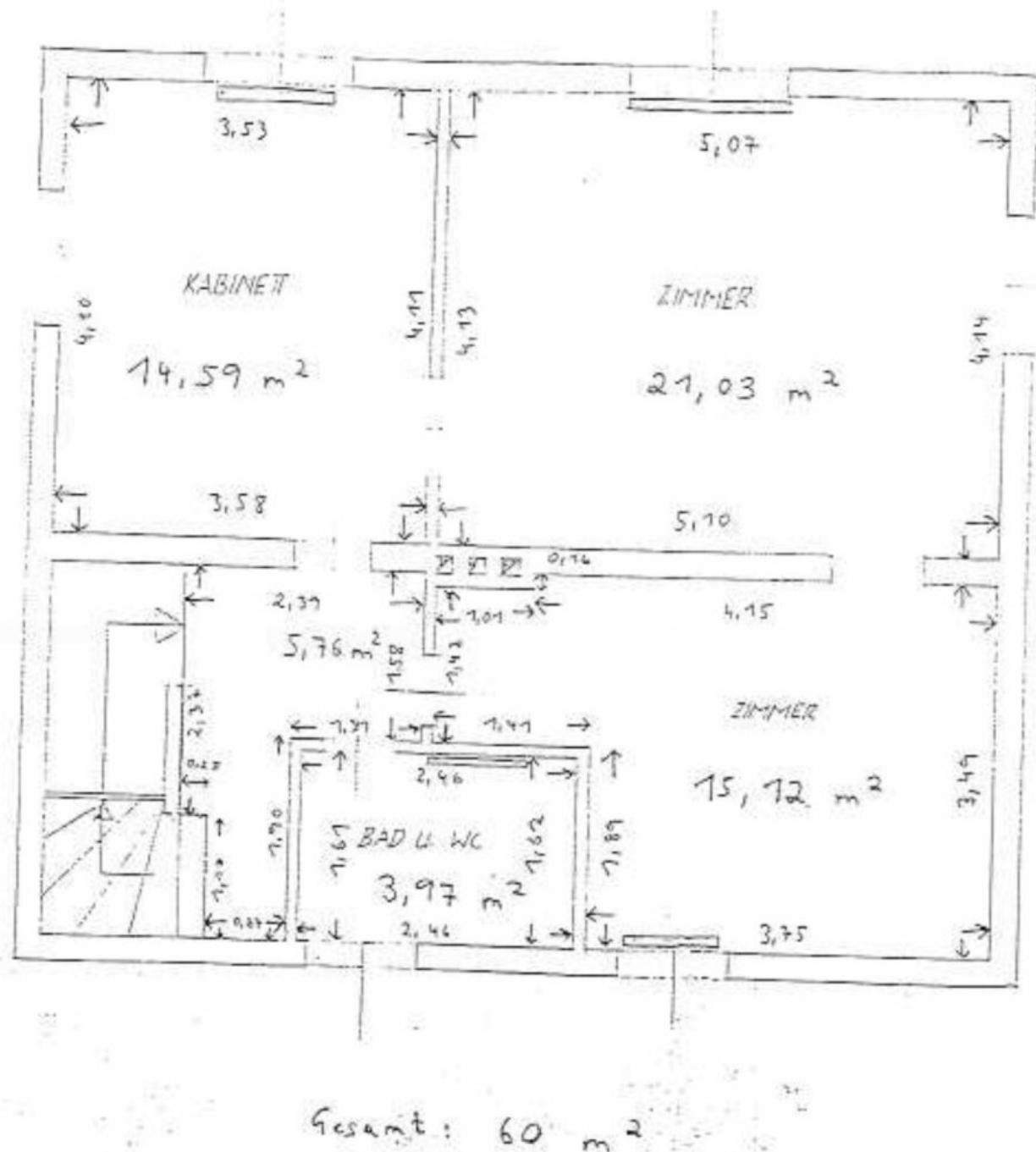






Gesamt: 60,10m<sup>2</sup>

1. STOCK:



# Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Seitengasse am Schafberg im 17. Wiener Gemeindebezirk. Es bietet rund 120 Quadratmeter Wohnfläche auf zwei Ebenen und befindet sich auf einem etwa 380 Quadratmeter großen Grundstück. Die hellen Räume, der gepflegte Zustand und der Garten schaffen ein angenehmes Wohngefühl in sehr ruhiger Lage.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohnbereich mit viel Tageslicht. Die separate Küche ist geräumig und bietet Platz für einen Esstisch. Ein Vorraum und ein Gäste WC ergänzen diese Ebene. Eine Treppe führt in das Obergeschoss mit drei weiteren Zimmern und einem Tageslichtbad mit Badewanne. Das Haus wurde 2012 umfassend saniert und 2025 erneut renoviert.

Der Garten hinter dem Haus bietet eine gut nutzbare Grünfläche mit Terrassenbereich und angenehmer Privatsphäre.

## **Wichtige Eckdaten:**

- Ca. 120 Quadratmeter Wohnfläche
- Ca. 380 Quadratmeter Grundstück
- Einfamilienhaus auf zwei Ebenen
- Drei Zimmer im Obergeschoss
- Vollunterkellert
- Dachboden als Stauraum nutzbar

Zusätzlich stehen ein großzügiger Keller mit mehreren Räumen sowie eine private Zufahrt mit Parkmöglichkeit zur Verfügung. Beheizt wird das Haus über eine moderne Luftwärmepumpe, ein Gasanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Die Lage am Schafberg zählt zu den gefragten Wohngegenden in Hernals. Die Bushaltestelle der Linie 42A ist rund 160 Meter entfernt und bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <750m  
Apotheke <750m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <750m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.750m  
Post <750m  
Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <750m  
U-Bahn <1.750m  
Bahnhof <1.750m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap