

## **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 m²
Nutzfläche:	228,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	63,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 112,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,68
Gesamtmiete	2.420,00 €
Kaltemiete (netto)	2.200,00 €
Kaltemiete	2.200,00 €
USt.:	220,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Marc Slomovits**











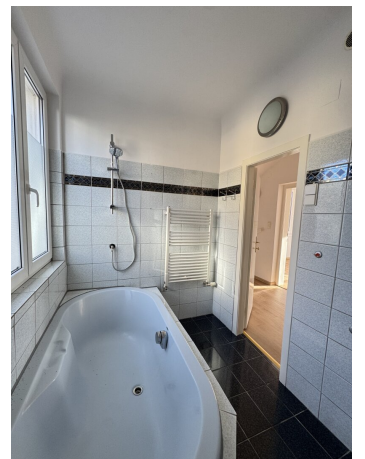








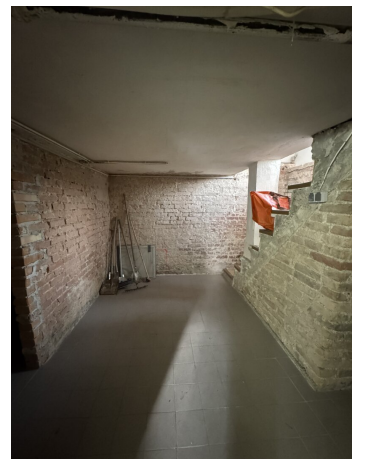










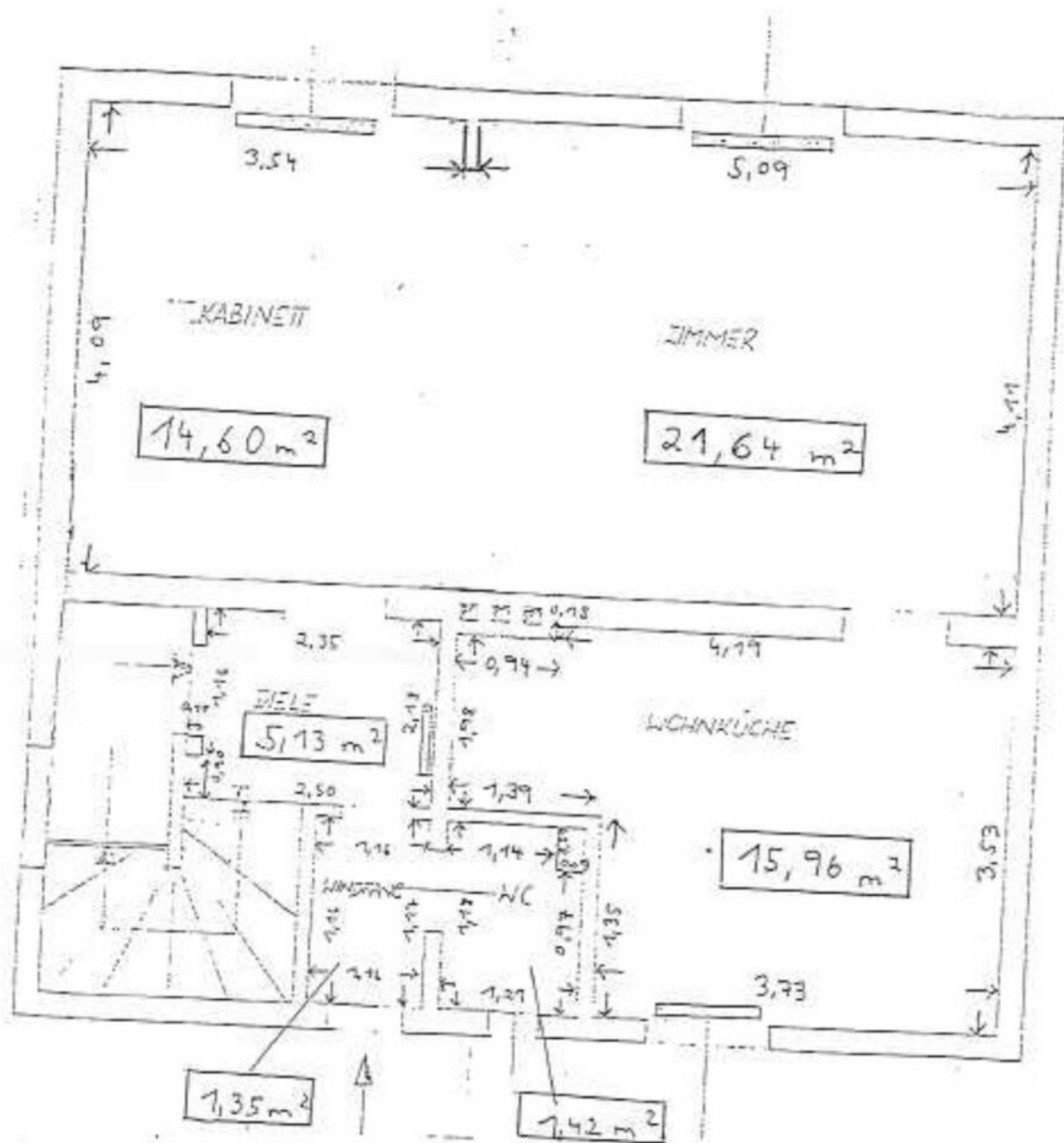






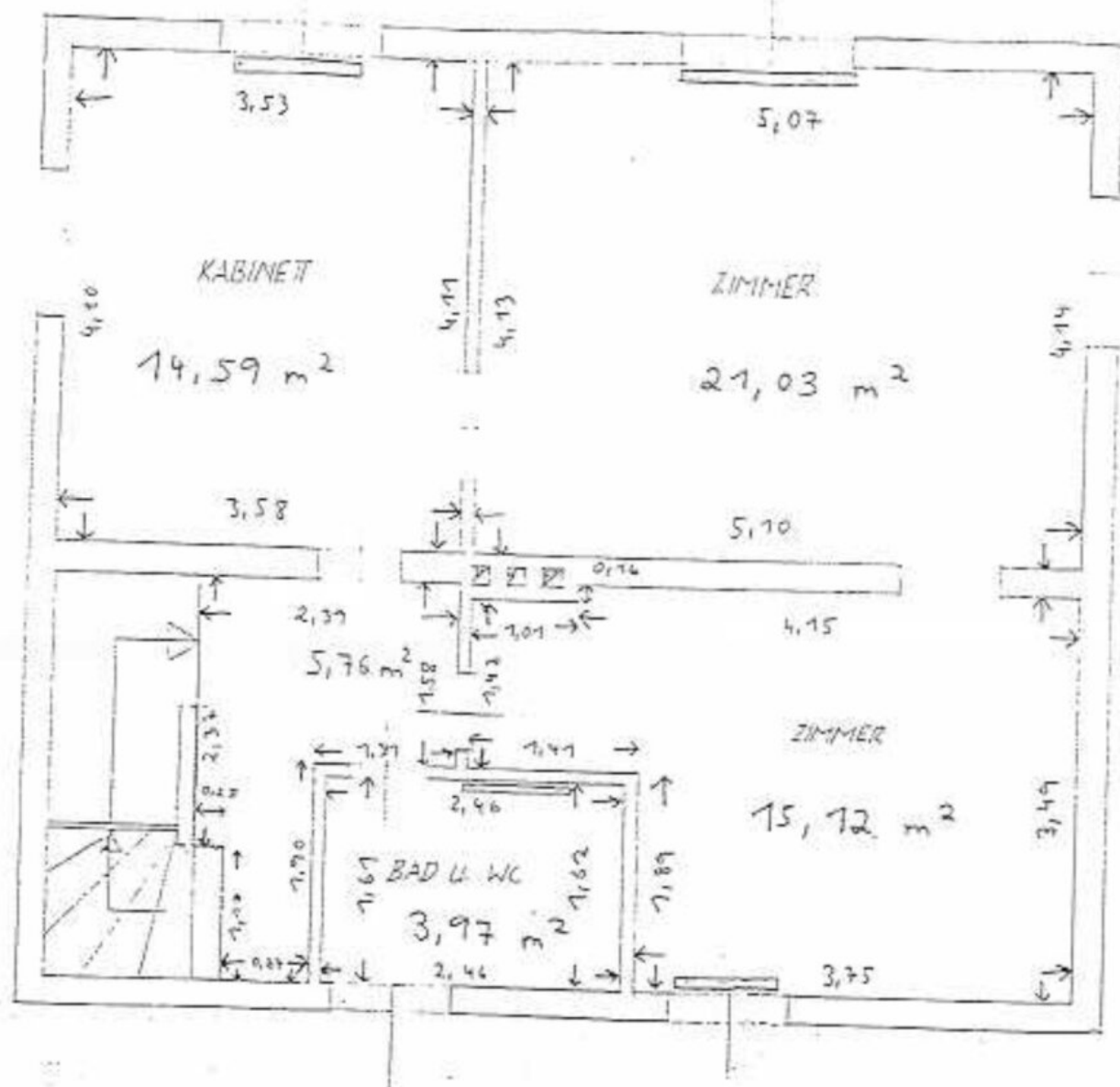






Gesamt: 60,10 m²

# 1. STOCK :



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



## 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