Schafberg - Grundstück mit Wienblick und Baugenehmigung für eine Villa



Objektnummer: 5686

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Kaufpreis:	1.490.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Stefan Mladek

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

T 004369916440000
H +43 699 16440000

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


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER





KALTENEGGER

Objektbeschreibung

Grundstück mit exklusivem Wienblick und viel Potenzial am Schönbrunner Graben

Sanieren oder gleich neu bauen: 579m² in bevorzugter Lage direkt an der Widmungsgrenze

In einer der grünsten und ruhigsten Wohnlagen von Hernals, am Schafberg, erwartet Sie ein 579 m² großes Grundstück, das zwei Wege offen lässt: die Sanierung des charmanten Bestandshauses oder die Errichtung einer modernen Villa mit 380m² Wohnnutzfläche.

Die Lage

Der Schönbrunner Graben liegt eingebettet zwischen Weinbergen und dem Wienerwald – Naherholung beginnt praktisch vor der Haustür. Gleichzeitig sind Sie über die bewährten Verbindungen rasch im Zentrum: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und die öffentliche Anbindung sind bequem erreichbar. Eine Adresse, die Grünruhelage und Stadtnähe selten stimmig verbindet.

Option 1 – Sanierung des Bestandshauses

Das bestehende Haus wartet mit Substanz und Geschichte auf und lässt sich mit Gespür für Details zu einem individuellen Zuhause revitalisieren. Wer den Charme gewachsener Architektur schätzt und nachhaltig weiterbauen möchte, findet hier die Grundlage für eine Generalsanierung nach eigenen Vorstellungen.

Option 2 – Neubau einer modernen Villa

Alternativ eröffnet das Grundstück Raum für einen großzügigen Neubau, welcher bereits baubewilligt wurde: eine zeitgemäße Villa mit über 400 m² Wohnnutzfläche. Bodentiefe Fenster, offene Wohnbereiche, großzügige Freiflächen, Pool und der Blick ins Grüne – hier entsteht Wohnkomfort auf höchstem Niveau, individuell auf Ihren Lebensstil zugeschnitten. Das Grundstück ist direkt an der Widmungsgrenze und erlaubt ihnen somit den freien Blick über Wien aus den oberen Geschossen. Gerne lasse ich Ihnen dazu weitere Informationen zukommen.

Eckdaten

Grundstücksfläche: 579m²

Adresse: Schönbrunner Graben 82, 1180 Wien

Bestand: Altbestand, sanierungsfähig

Neubaupotenzial: 380m² Wohnnutzfläche

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.