AM SCHAFBERG - Wundervolles Grundstück mit Bungalow, Pool und Entwicklungspotenzial



Blick

Objektnummer: 6653/1032

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	189,19 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	100,32 m²
Heizwärmebedarf:	D 106,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,58
Kaufpreis:	1.640.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

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


























PALMOLIVE











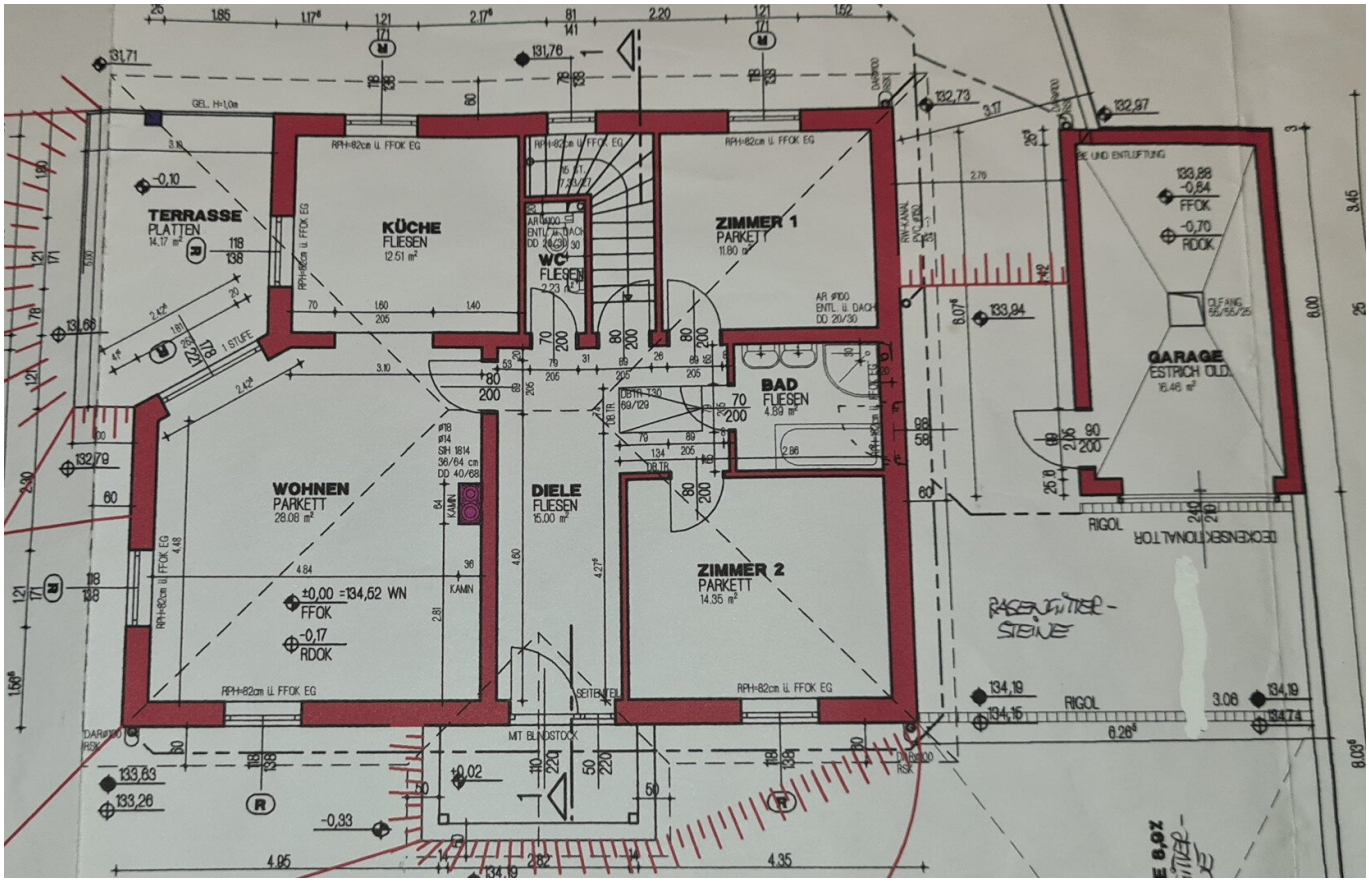


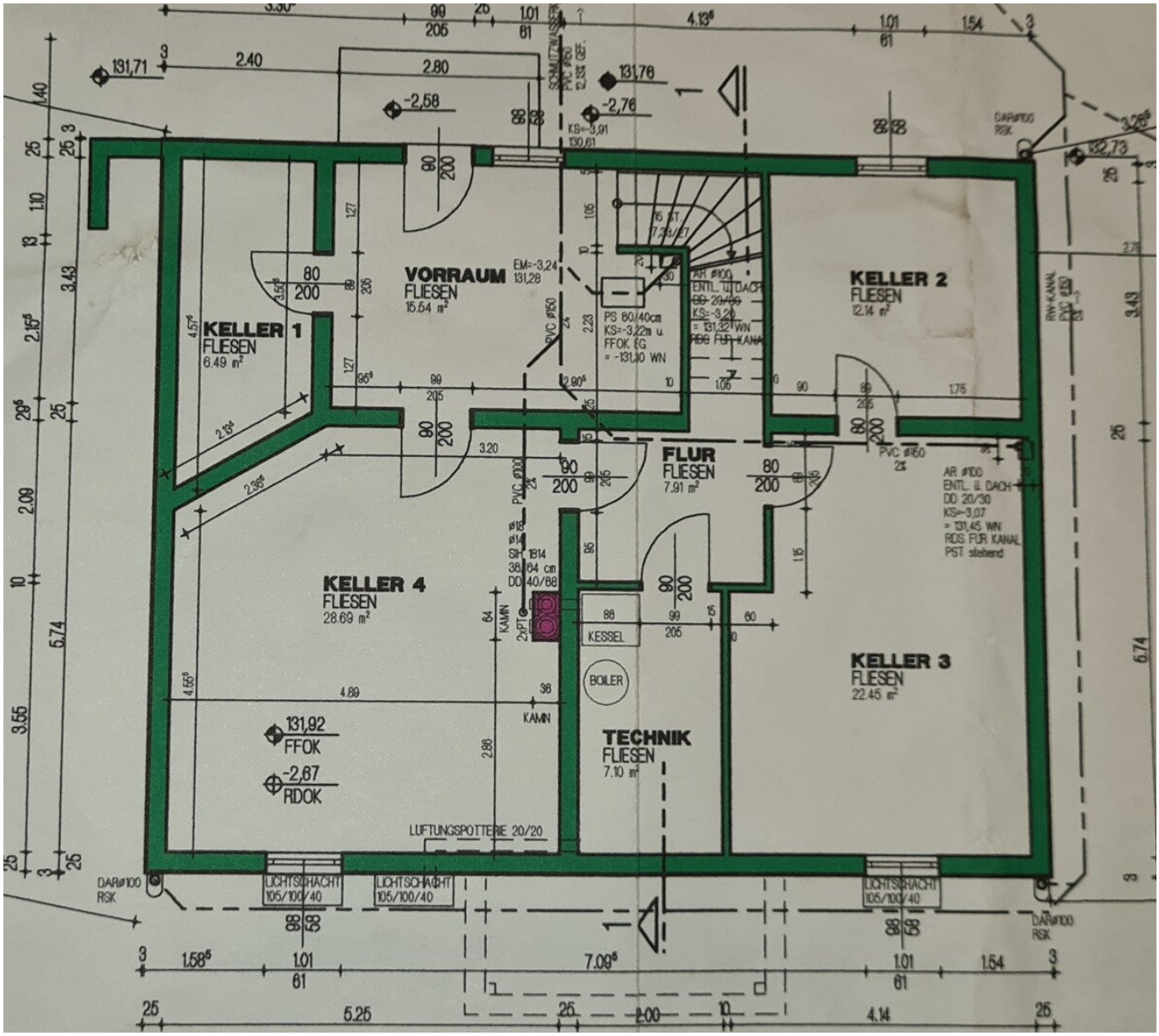









TERRASSE
PLATTEN
14.17 m²
KÜCHE
FLIESEN
12.51 m²
WC
FLIESEN
2.23 m²
ZIMMER 1
PARKETT
11.80 m²
WOHNEN
PARKETT
28.06 m²
DIELE
FLIESEN
15.00 m²
BAD
FLIESEN
4.89 m²
ZIMMER 2
PARKETT
14.35 m²
GARAGE
ESTRICH OLD.
16.46 m²
±0,00 =134,52 WN
FFOK
-0,17
RDOK
-0,10
-0,84
-0,70
RIGOL
RASENGITTER-
STEINE
MIT BLINDSTOCK
DECKENSKTONALTOR


KELLER 1
FLIESEN
6.49 m²
VORRAUM
FLIESEN
15.54 m²
KELLER 2
FLIESEN
12.14 m²
FLUR
FLIESEN
7.91 m²
KELLER 4
FLIESEN
28.69 m²
KESSEL
BOILER
KELLER 3
FLIESEN
22.45 m²
TECHNIK
FLIESEN
7.10 m²
131,71
131,76
-2,58
-2,76
131,92
FFOK
-2,67
RDOK
LUFTUNGSPOTTERIE 20/20
LICHTSCHACHT 105/100/40
LICHTSCHACHT 105/100/40
LICHTSCHACHT 105/100/40
KAMIN
KAMIN
PS 60/40cm
KS=-3,22m ü
FFOK EG
= -131,10 WN
AR Ø100
ENTL. U. DACH
DD 20/30
KS=-3,07
= 131,45 WN
RDS FÜR KANAL
PST stehend
PVC Ø150
2%
DAR Ø100
RSK
DAR Ø100
RSK
RW-KANAL
PVC Ø150
2%
SCHMUTZWASSER
PVC Ø150
2%
PVC Ø200
2%
2xPT 18/14
36/64 cm
DD 40/88
5.25
2.00
4.14
7.09⁵
1.58⁵
4.89
3.20
2.80
2.40

Objektbeschreibung

AM SCHAFBERG - Wundervolles Grundstück mit Bungalow, Pool und Entwicklungspotenzial

Auf dem **rund 614 m² großen Grundstück** befindet sich ein **im Jahr 2001 errichteter Bungalow**, Das E**rdgeschoss hat eine Wohnfläche** von **ca. 90 m², das Untergeschoss ca. 100 m².**

Das **Herzstück der Erdgeschossebene** des Hauses bildet der **großzügige, zentral angelegte Wohnbereich mit Kachelofen**, der mit seiner einladenden Atmosphäre zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. **Zwei weitere Zimmer** bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal als **Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.**

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Terrasse mit traumhaften Fernblick**, von der man auch direkt in den gut angelegten **Garten** gelangen kann. Ein **Pool mit Gegenstromanlage** sorgt für zusätzliche Lebensqualität, während die **eigene Garage** das attraktive Immobilienangebot abrundet.

Das **trockene Untergeschoss mit rund 100 m² Nutzfläche** verfügt über einen **separaten Ein- und Ausgang** und eröffnet zahlreiche **zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten**. Ob als **Büro, Gästebereich, Hobbyraum oder Wirtschaftsfläche** – hier steht ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse und persönliche Ideen zur Verfügung.

Neben der bestehenden Nutzung biete das Grundstück auch attraktives Entwicklungspotenzial: Der vorhandene Bungalow kann nach individuellen Vorstellungen adaptiert und erweitert werden. Alternativ eröffnet sich die Möglichkeit, das Grundstück im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben neu zu bebauen.

Laut einer ersten **unverbindlichen Bebauungsstudie** wären bei einer **möglichen Neubebauung folgende Flächen** denkbar:

Widmung und Bebauungsbestimmungen:

- W – Baugebiet Wohnen

- Bauklasse I

- Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6 m

- Offene oder gekuppelte Bauweise

Mögliche Nettogeschossflächen laut Grobstudie:

- Kellergeschoss: ca. 102 m²

- Erdgeschoss: ca. 102 m²

- 1.Obergeschoss: ca. 102 m²

- Dachgeschoss: ca. 80 m²

- Bei offener Bauweise wäre zudem ein Zubau von ca. 49 m² denkbar.

Insgesamt weist die Grobstudie ein Potenzial von **ca. 333 m² Nettogeschossfläche zuzüglich ca. 102 m² Kellergeschossfläche** aus.

Dieses **Grundstück verbindet eine hohe Lebensqualität mit großzügigem Freiraum** und **vielseitigen Möglichkeiten für eine zukünftige Nutzung oder Bebauung.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
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 <2.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap