

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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	100,32 m ²
Heizwärmebedarf:	D 106,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,58
Kaufpreis:	1.640.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

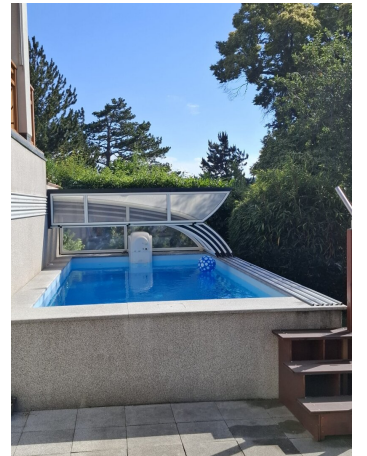
Laurenz Schnitzer

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.







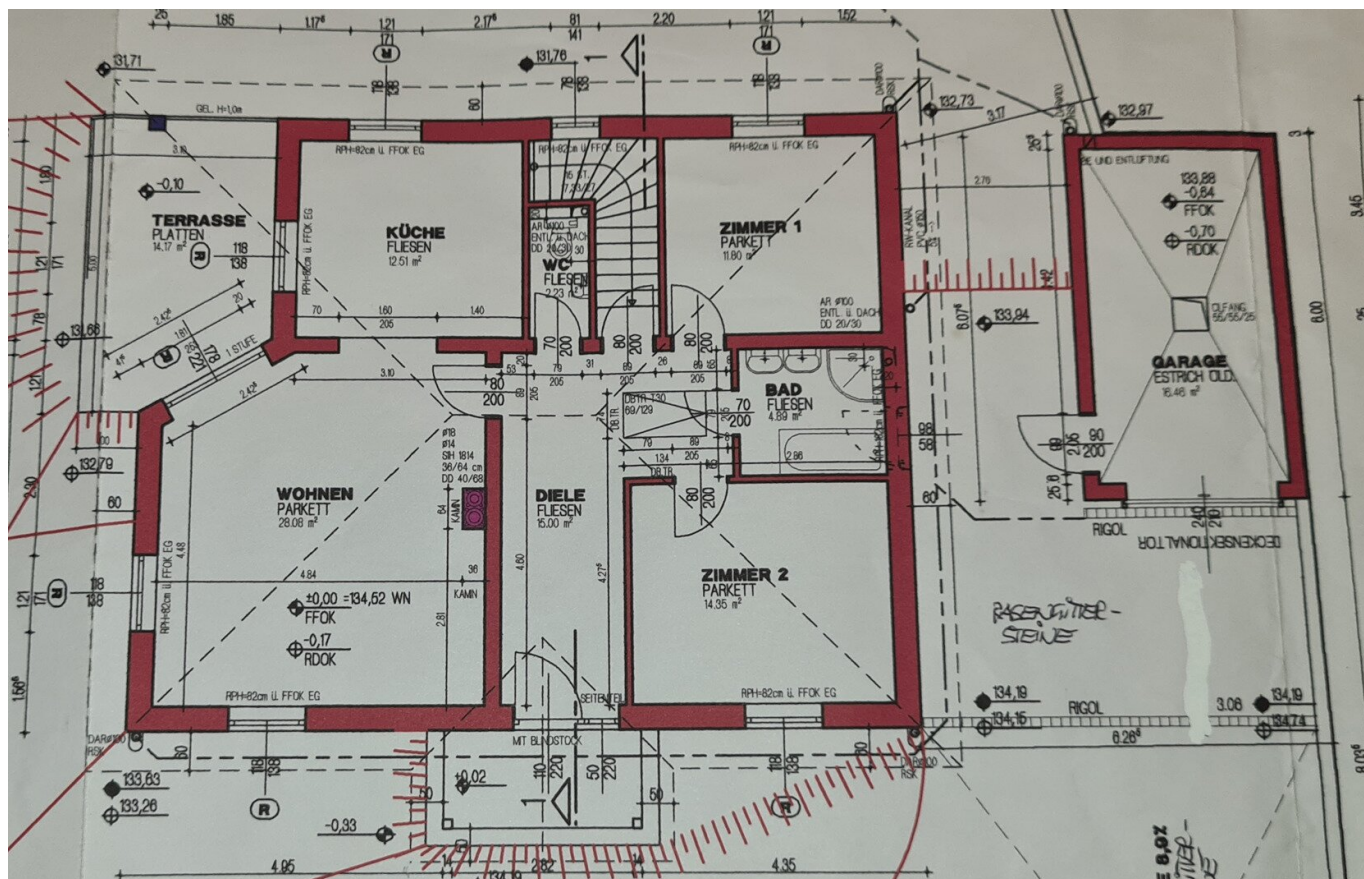


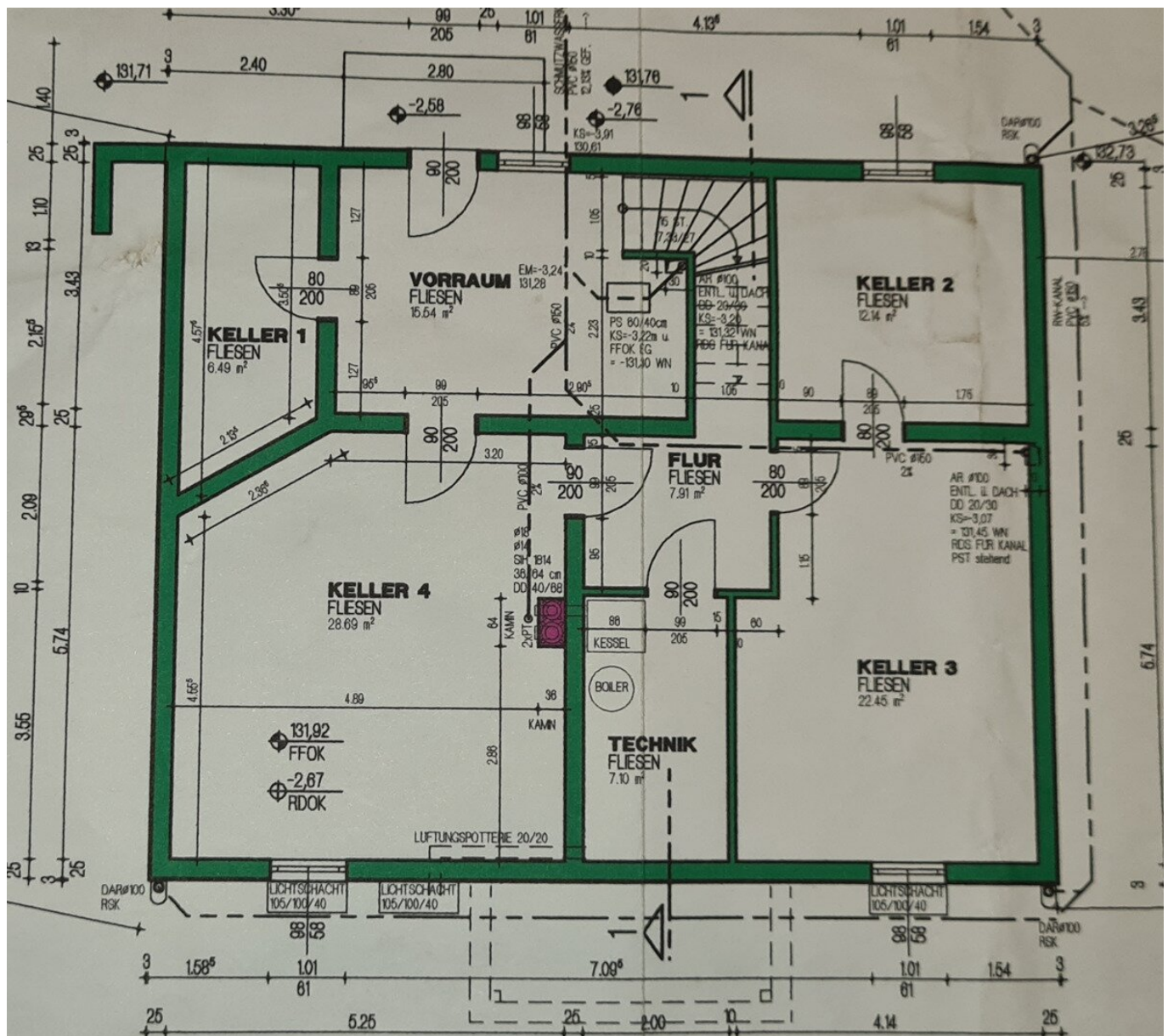












Objektbeschreibung

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 Erdgeschoss 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