

**Traumhaftes Terrassendomizil am Schafberg: 119 m²
Wohn Glück + 56 m² Terrasse, Pool, Sauna - Traumhaft!**



Objektnummer: 5455

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1979
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,00 m ²
Nutzfläche:	140,00 m ²
Gesamtfläche:	193,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 144,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	650.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.642,86 €
Betriebskosten:	377,38 €
USt.:	37,74 €
Provisionsangabe:	

23.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrej Jokic

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B





















Wohnfl: ca. 119 m²
Terrasse: ca. 56 m²
AR am Gang: ca. 18 m²



LANDAA

Wohnfl: ca. 119 m²
Terrasse: ca. 56 m²
AR am Gang: ca. 18 m²



LANDAA

Objektbeschreibung

Exklusives Terrassendomizil am Schafberg: Grünes Paradies mit Pool, Sauna & Variabler Raumaufteilung

Highlights auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 119 m² (flexibel gestaltbar als 3- bis 4-Zimmer-Wohnung)
- **Terrasse:** ca. 56 m² (Süd-West-Ausrichtung für ganztägige Sonne)
- **Extra Stauraum:** ca. 18 m² privater Abstellraum direkt vis-à-vis im Gang
- **Wellness & Freizeit im Haus:** Outdoor-Pool, Sauna und Kinderspielraum
- **Natur pur:** Privater Zugang direkt vom Haus zur Schafbergwiese

Wohnkomfort, Potenzial & Durchdachte Raumaufteilung

Dieses großzügige Terrassendomizil verbindet lichtdurchflutete Räume mit durchdachter Funktionalität und viel Gestaltungsspielraum. Mit ca. 119 m² Innenfläche bietet die Wohnung idealen Platz für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

- **Perfekte Aufteilung:** Derzeit als weitläufige 3-Zimmer-Wohnung strukturiert, lässt sich der Grundriss mit überschaubarem Aufwand in eine **vollwertige 4-Zimmer-Wohnung** umgestalten.
- **Sonnenverwöhnte Süd-West-Terrasse:** Mit beeindruckenden **56 m²** erweitert die Terrasse Ihren Wohnraum ins Freie – perfekt für Grillabende, Loungebereiche und entspannte Stunden bis zum Sonnenuntergang.
- **Maximale Wohnfreiheit:** Ein **ca. 18 m² großer, privater Abstellraum** befindet sich direkt gegenüber dem Eingang im Gang. Er bietet außergewöhnlich viel Platz für Sportausrüstung, Saisonkleidung oder Vorräte, sodass der Wohnbereich komplett barrierefrei und aufgeräumt bleibt.
- **Sanierung & Gestaltungspotenzial:** Die Wohnung ist dem Alter entsprechend adaptierungs- bzw. sanierungsbedürftig. Dies bietet Ihnen die ideale Chance, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen und Wünschen zu gestalten. Sehr gerne kann ich Ihnen hierfür auf Wunsch einen unverbindlichen Kostenvoranschlag für

eine Sanierung übermitteln.

Exklusive Haus-Highlights

Das Wohngebäude bietet Annehmlichkeiten, die man sonst nur aus dem Urlaub kennt:

- **Hauseigener Outdoor-Pool:** Erfrischung direkt vor der Haustür.
- **Hauseigene Sauna:** Perfekt zum Entspannen an kalten Wintertagen.
- **Kinderspielraum:** Ein sicherer und geschützter Bereich für Kinder im Innenbereich des Hauses.

Lage, Infrastruktur & Naturerlebnis

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Grünruhelagen Wiens am Schafberg. Über einen privaten Weg auf der Rückseite des Gebäudes gelangen Sie direkt zum Pool und von dort ohne Umwege auf die **Schafbergwiese**. Ein absolutes Eldorado für Sportler, Hundebesitzer und Naturliebhaber.

Infrastruktur & Anbindung:

- **Öffentlicher Verkehr:** Die Buslinie 42A liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie rasch zur Straßenbahnlinie 43 oder direkt zur U6 (Station Michelbeuern-AKH).
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien sowie Ärzte und Apotheken sind in kurzer Zeit erreichbar.
- **Bildung & Freizeit:** Kindergarten und Schulen befinden sich im nahen Umfeld; der Schafbergpark und das Schafbergbad bieten erstklassige Freizeitgestaltung.

Parken

Zur Wohnung kann ein **angemieteter PKW-Stellplatz** im vorderen Gebäude der Anlage übernommen werden.

Virtuelle Begehung

Hier gelangen Sie zur virtuellen Begehung:

<https://my.matterport.com/show/?m=WbSKudG4aE9>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch zur Verfügung! Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die auf den Visualisierungen dargestellten Gegenstände dienen ausschließlich der Illustration und sind nicht Bestandteil des Verkaufs. Sie zeigen beispielhaft, wie die Häuser gestaltet werden können. (Zur Veranschaulichung wurden teilweise KI-gestützte Visualisierungen verwendet). Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen.

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf www.landaa.at

„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap