

## **Grünruhelage am Wolfersberg. Einfamilienhaus mit großem Garten, traumhafter Fernsicht und großem Erweiterungspotenzial**



**Grundstücksfläche: 775,00 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch)**  
**Nutzfläche: ca. 170,00 m<sup>2</sup> (inkl. Kellergeschoss)**  
**Wohnfläche: ca. 110,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: 4 (5 möglich)  
**Kaufpreis: € 980.000,--**  
**Käuferprovision: € 35.280,-- (3.0 % zzgl. 20 % USt.)**



## **Grünruhelage am Wolfersberg. Einfamilienhaus mit großem Garten, traumhafter Fernsicht und großem Erweiterungspotenzial**

Dieses sonnige Einfamilienhaus mit großzügigem Garten, ansprechendem Vorgarten und Garage befindet sich am Wolfersberg, einer der begehrtesten Wohnlagen des 14. Bezirks, in einem grünen und sehr ruhigen Villen- und Einfamilienhausgebiet.

Das Gebäude wurde ca. 1959 in massiver Bauweise errichtet, ist voll unterkellert und wurde ca. 2018 weitgehend renoviert sowie seither laufend instandgehalten.

Aufgrund der noch nicht ausgeschöpften Bebaubarkeit (derzeit sind ca. 85 m<sup>2</sup> bebaut, bis zu 150 m<sup>2</sup> sind erlaubt) bietet das Grundstück hervorragende Möglichkeiten für eine großzügige Erweiterung des bestehenden Hauses, ganz nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen. Bei einem Neubau sind ebenfalls bis zu 150 m<sup>2</sup> bebaute Fläche sowie zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss und Kellergeschoss zulässig.

Das Haus umfasst ein Untergeschoss/Kellergeschoss mit Fenstern, ein Hochparterre sowie ein Dachgeschoss. Die Nutzfläche (inkl. Kellergeschoss) beträgt ca. 175,00 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon, die Wohnfläche rund 110,00 m<sup>2</sup>. Diese verteilt sich auf vier Zimmer, eine große Küche (auch als fünftes Zimmer umbaubar), ein Badezimmer, eine separate Toilette sowie Nebenräume. Im Kellergeschoss befinden sich zusätzliche Räume sowie die Garage.

Der sonnige, südseitige Garten mit Altbaumbestand ist komplett eingezäunt und weist eine leichte Hanglage auf. Gassenseitig befinden sich ein ansprechender Vorgarten und die Einfahrt zur Garage

### **Eckdaten:**

**Grundstücksfläche: 775,00 m<sup>2</sup>** (lt. Grundbuch)

**Nutzfläche: ca. 170,00 m<sup>2</sup>** (inkl. Kellergeschoss)

**Wohnfläche: ca. 110,00 m<sup>2</sup>**

### **Raumaufteilung (m<sup>2</sup>-Angaben lt. Plänen, ohne Gewähr):**

#### **Hochparterre (Wohngeschoss):**

- Windfang
- Diele
- Großzügiges Wohnzimmer
- Große Küche
- Kleiner Abstellraum
- Badezimmer mit Wanne, Waschtisch und Fenster
- Separate Toilette

#### **Dachgeschoss:**

- Flur
- Zimmer mit Zugang zum Balkon (sehr schöne Weitsicht)
- Zweites Zimmer mit Zugang zum Balkon
- Drittes Zimmer (Durchgangszimmer)

#### **Untergeschoss / Kellergeschoss:**

- Vorräum
- Kleiner Abstellraum
- Lagerraum mit Fenster
- Waschküche mit Fenster
- Heizraum mit angeschlossenem Tankraum
- Garage mit Fenstern (ca. 29,40 m<sup>2</sup>)



**Bebauungsbestimmungen:**

WI, 6,5 m Gebäudehöhe (2 Geschosse + Dachgeschoss und Kellergeschoss), offene oder gekuppelte Bauweise, 25 % bebaubar, BB1 (die bebaute Fläche darf je Gebäude in offener Bauweise maximal 150 m<sup>2</sup> betragen).

**Die derzeitige bebaute Fläche beträgt ca. 85 m<sup>2</sup>. Eine erhebliche Erweiterung durch Um- oder Zubau ist im Rahmen der geltenden Bestimmungen möglich.**

**Ausstattung:**

Parkettboden, Fliesen im Windfang und Bad, Ölheizung

**Infrastruktur und Verkehrsanbindung:**

Die Haltestelle der Buslinie 49A (ca. 8 Fahrminuten bis zum Bahnhof Hütteldorf mit U4 und S-Bahn) ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Mehrere Geschäfte, Supermärkte und Restaurants sowie das Auhofcenter mit zahlreichen weiteren Einkaufsmöglichkeiten sind in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar.

**Kaufpreis (geldlastenfrei): € 980.000,--**

**Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.**

**Angaben lt. Energieausweis: HWB 226,1 Kwh/m<sup>2</sup>a, fGEE 3,79**

---

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Details entnehmen Sie bitte unserer Nebenkostenübersicht.

Die Angaben beruhen größtenteils auf Informationen des Verkäufers oder Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und sowohl die Interessen des Verkäufers als auch des Käufers vertreten.

Garten





Garten und Gartenfassade





Diele und Salon (Hochparterre)





Salon und Aussicht auf den Vorgarten





Küche (Hochparterre)



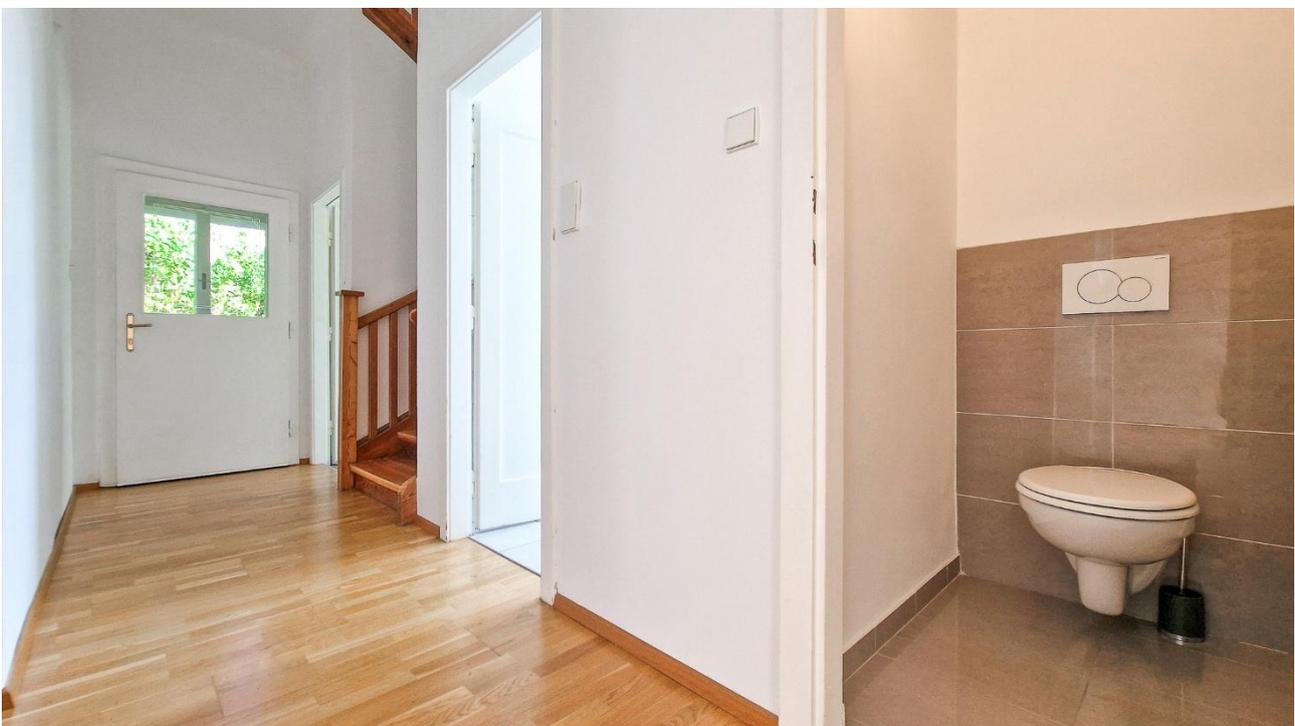


Küche und Bad (Hochparterre)



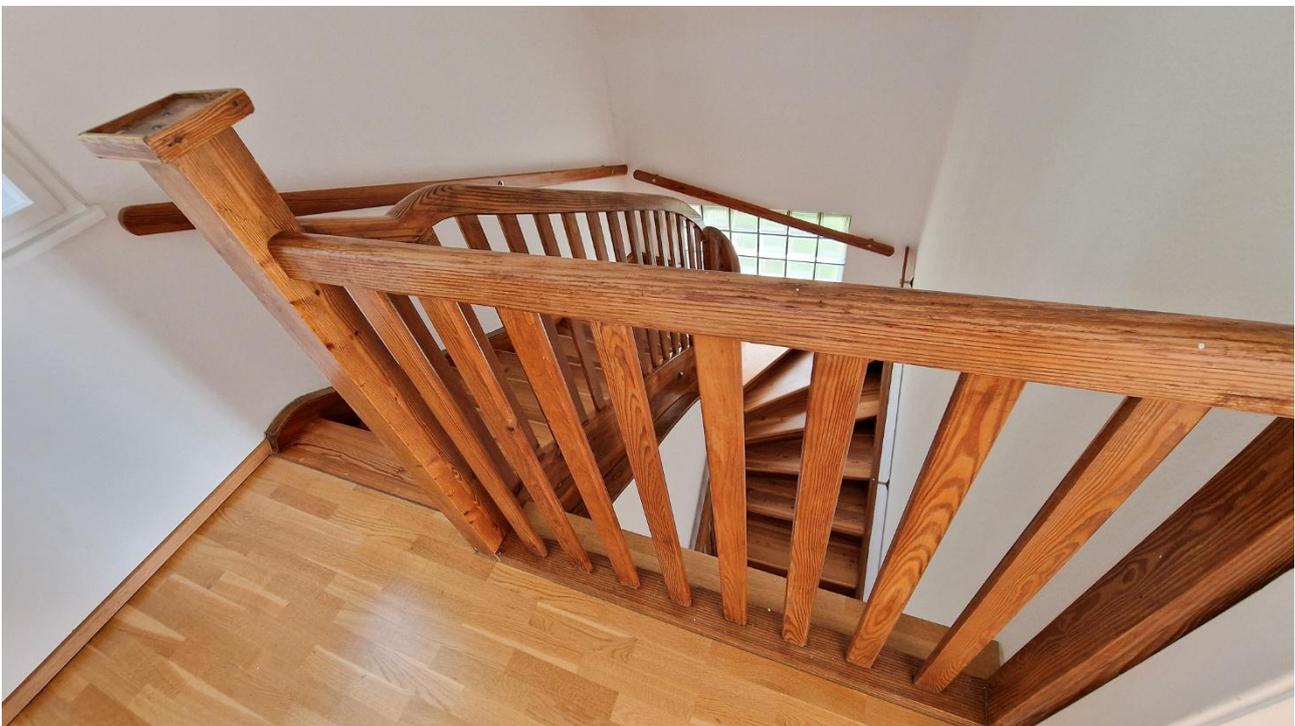


Bad und Diele (Hochparterre)





Diele (Hochparterre) und Flur (Dachgeschoss)





Zimmer 1 (Dachgeschoss)





Aussicht (Dachgeschoss)



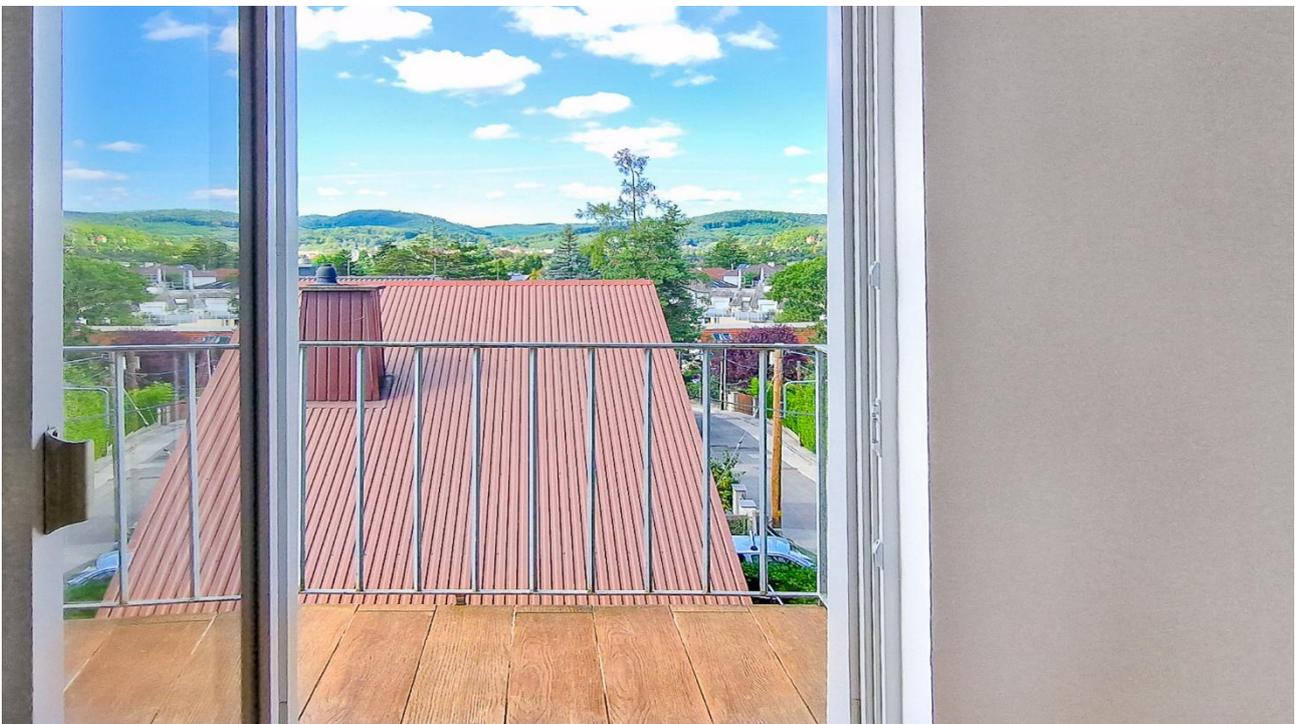


Zimmer 1 und Zimmer 2 (Dachgeschoss)





Balkon Zimmer 1 und 2 (Dachgeschoss)



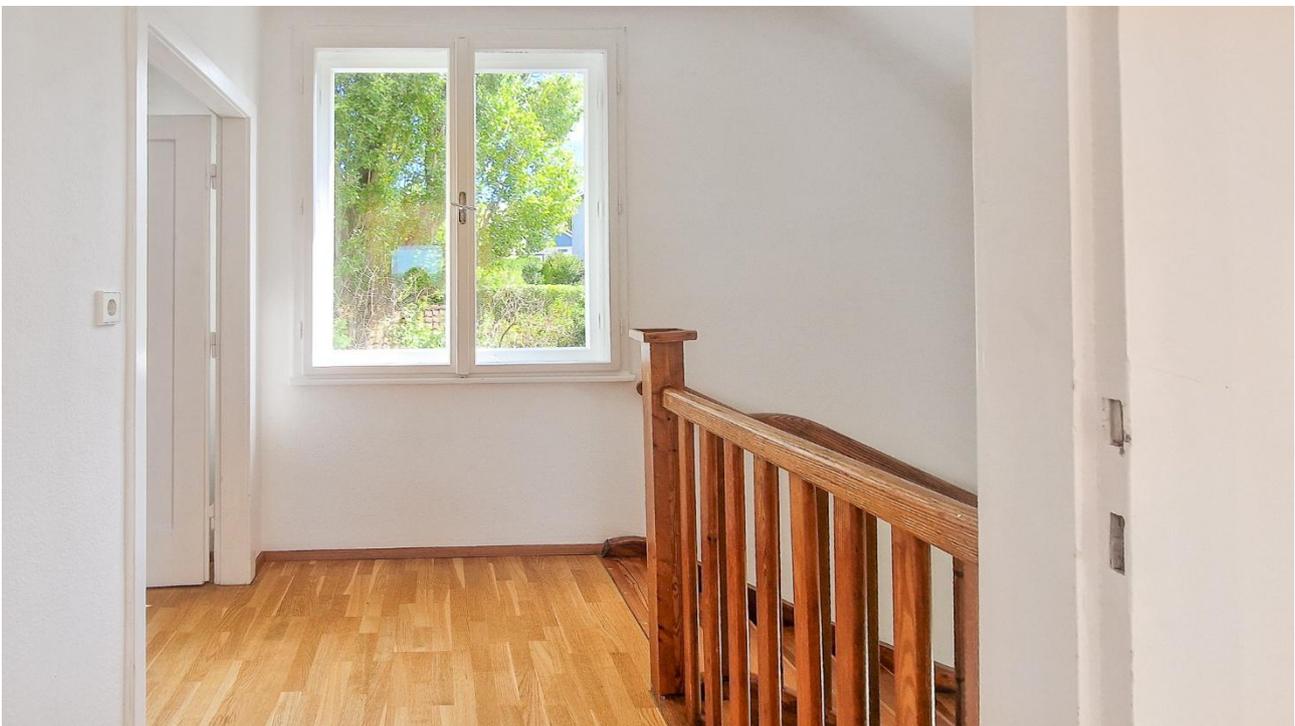


Zimmer 2 und Zimmer 3 (Dachgeschoss)





Zimmer 3 und Flur (Dachgeschoss)





Diele (Hochparterre) mit Kellerabgang





Garage (Kellergeschoss) und Straßenfassade



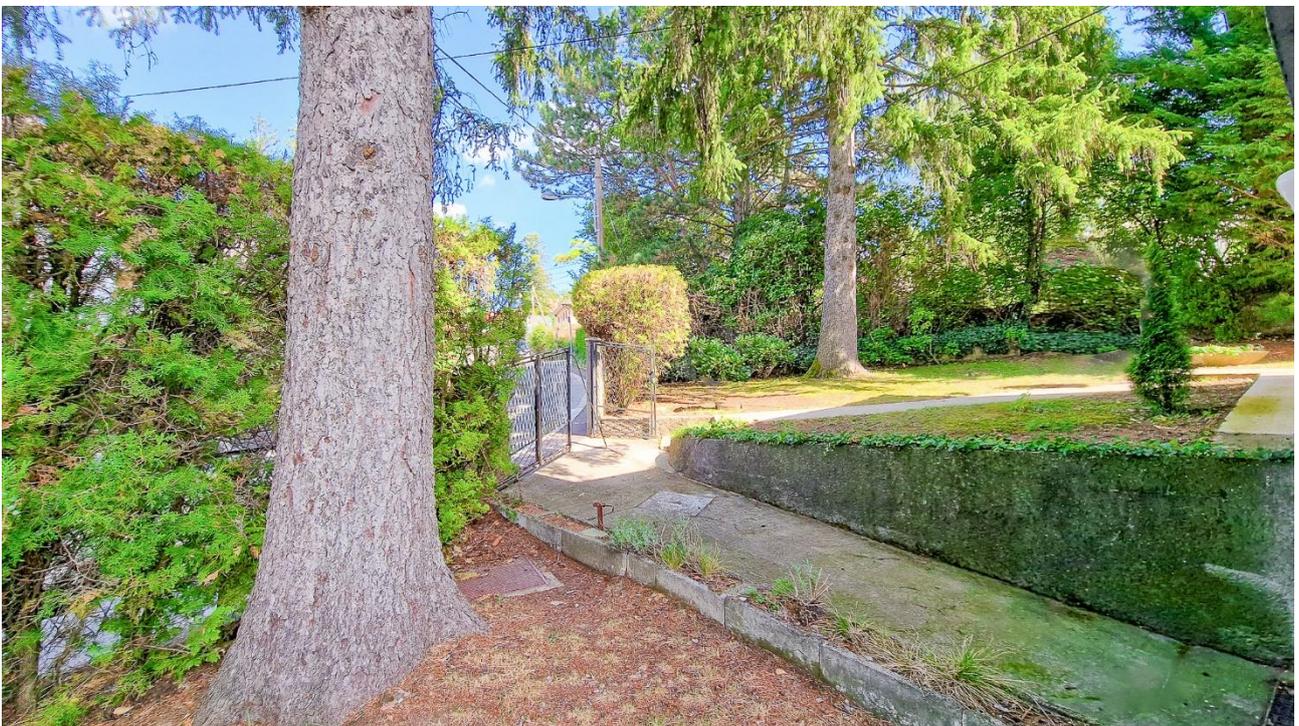


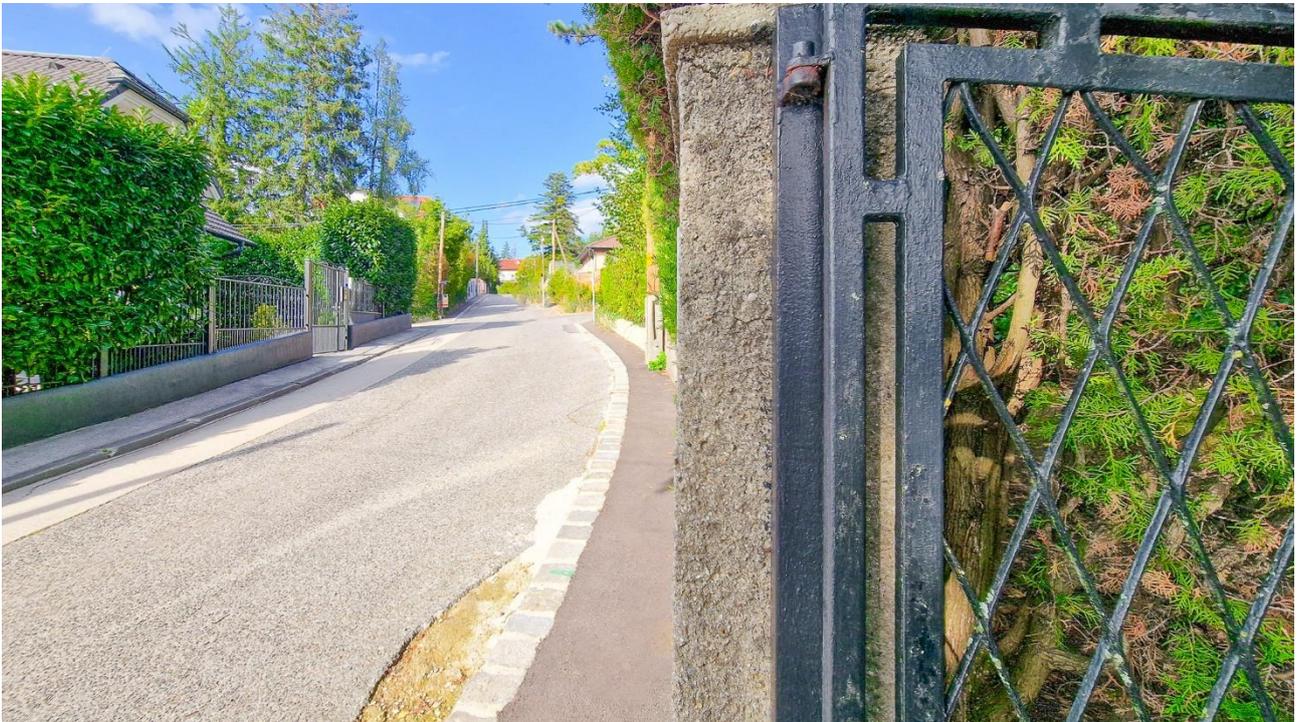
Gartenterrasse und Gartenfassade



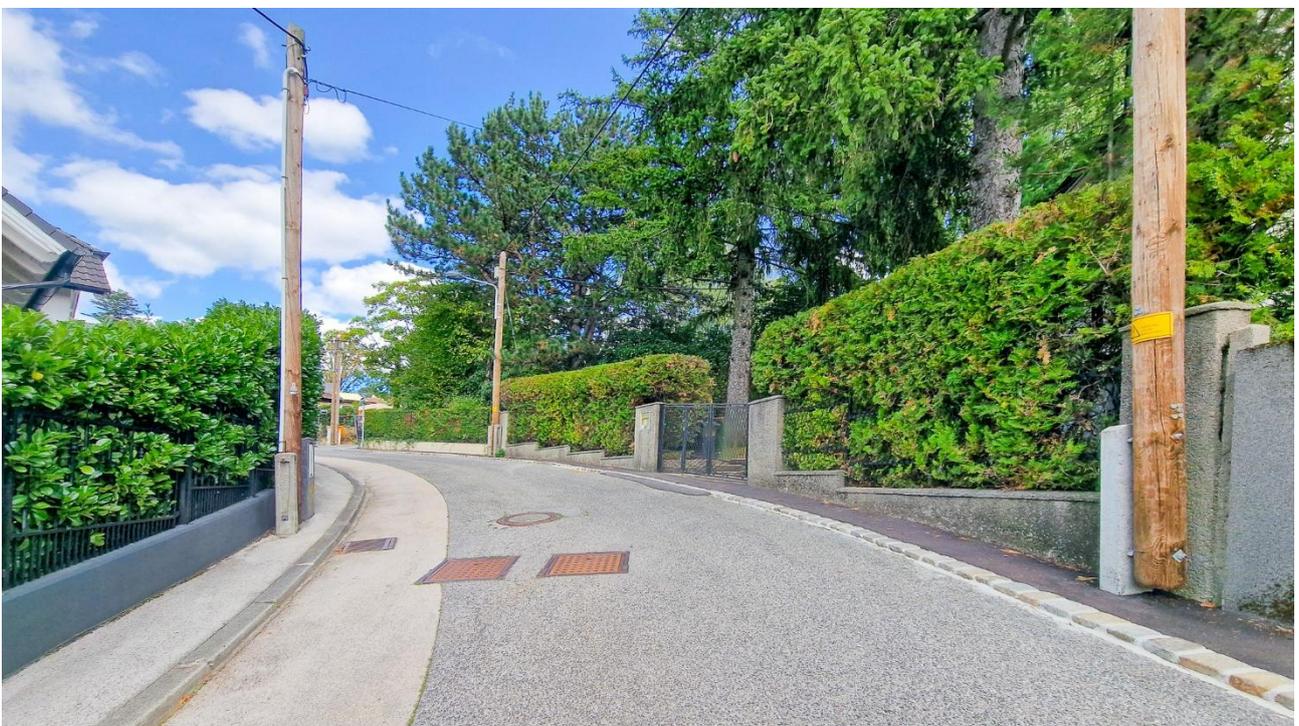


Gartenfassade und Vorgarten





Gasse und Einfriedung



## PLANSKIZZE OHNE GEWÄHR



**KELLERGESCHOSS**



**HOCHPARTERRE**



**DACHGESCHOSS**