

**Kleingarten-Grundstück im Eigentum, mit herrlichem
Weitblick zum Anninger!**



Objektnummer: 7977

Eine Immobilie von pegra immobilien treuhand gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Neustädter Kanal I 38
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Nutzfläche:	379,00 m²
Kaufpreis:	170.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



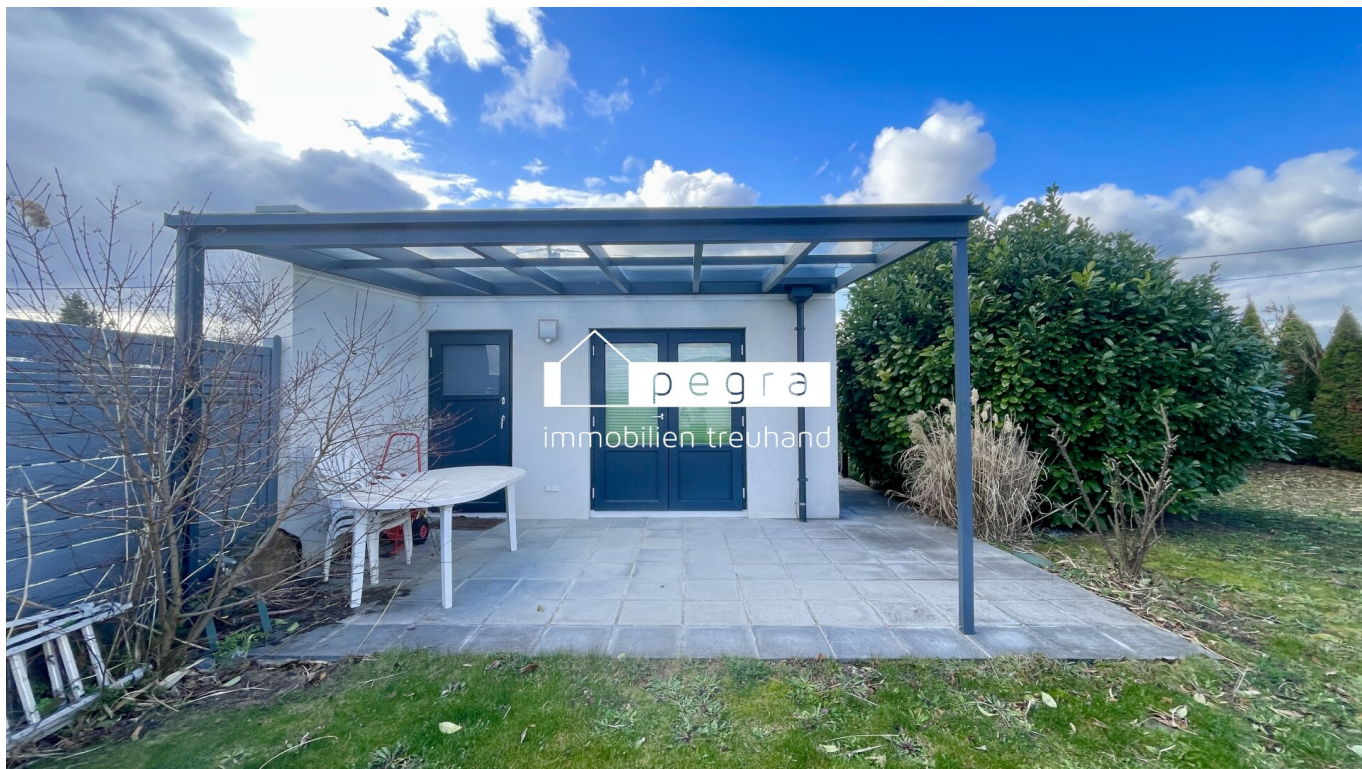
Petra Hasibar

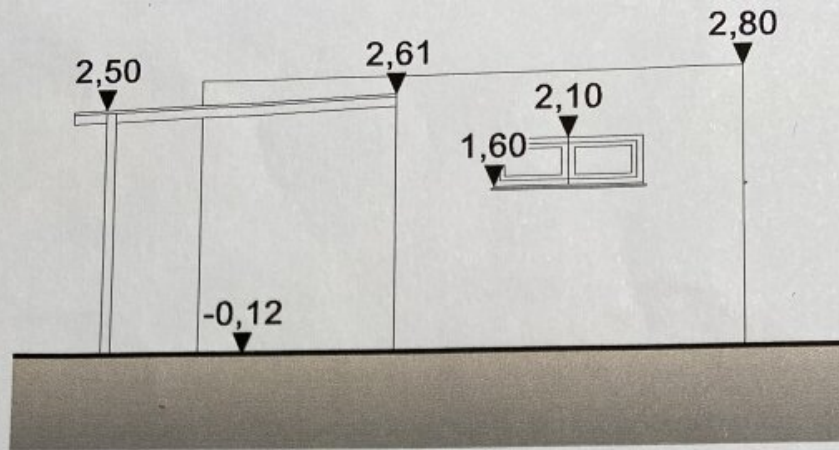
pegra immobilien treuhand gmbh
Palffygassee 33
2500 Baden

T +43 6767005567

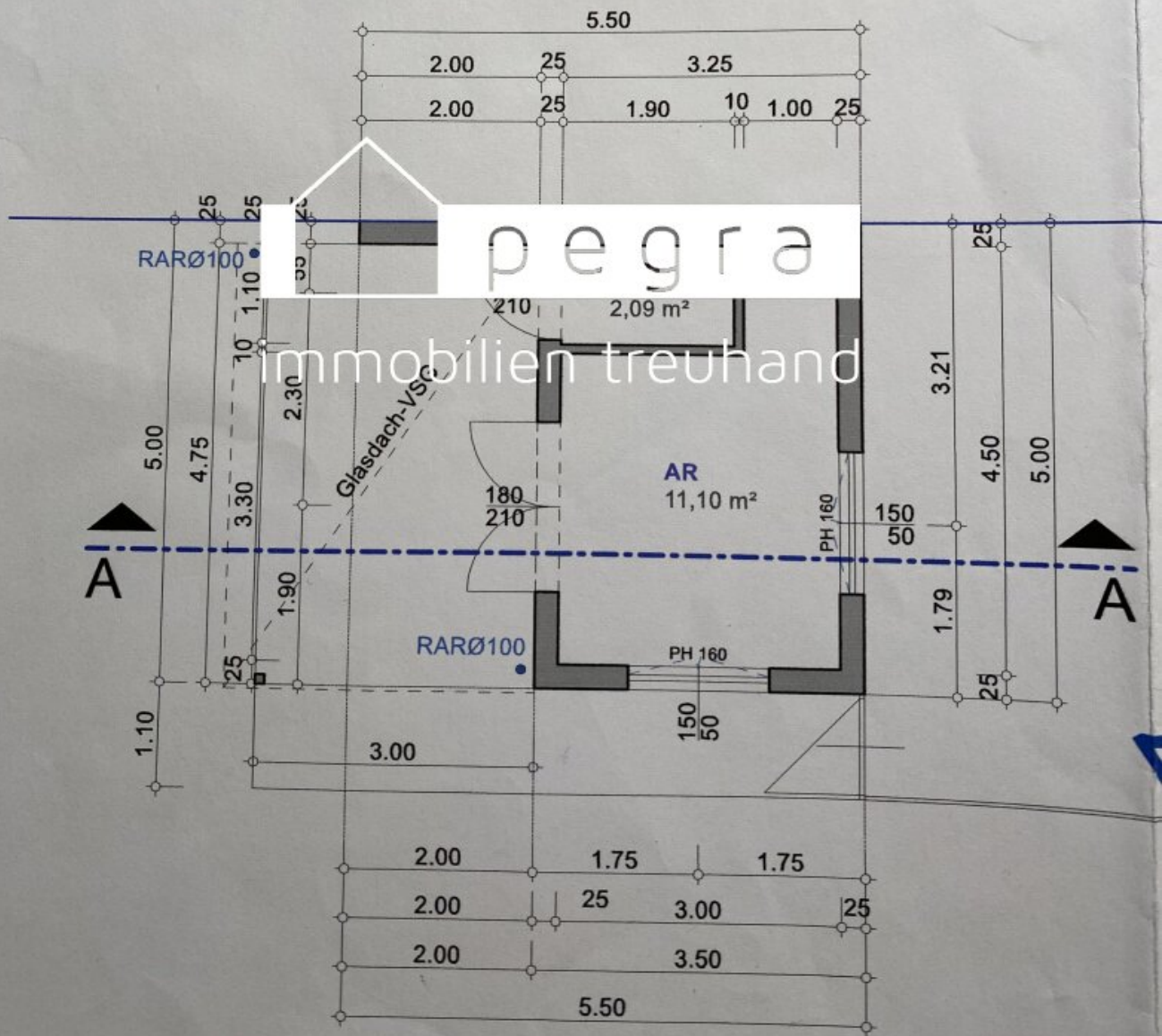
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

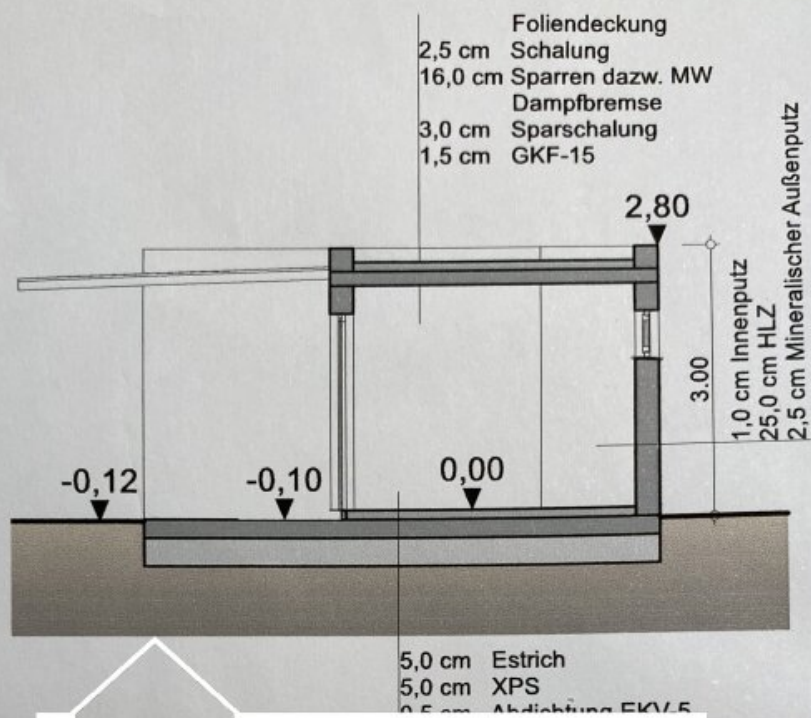






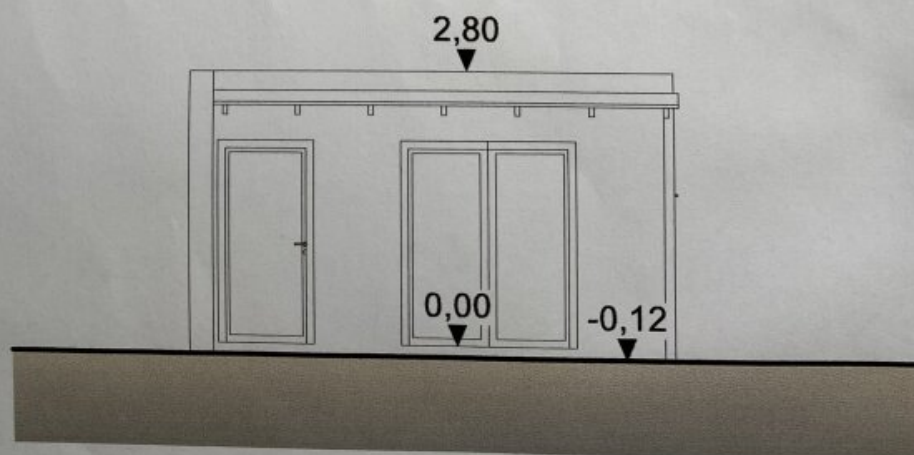
Ansicht: Süd-West





immobilien treuhand

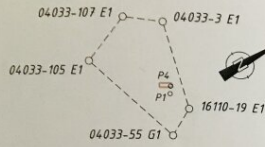
Schnitt: A-A



Ansicht: Nord-West

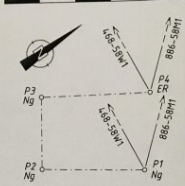
GPS-Netzbild M=1:25000

250m 500m 750m 1000m 1250m



Netzbild M=1:2500

25m 50m 75m 100m 125m



Naturaufnahme M=1:250

Am Wr. Neustädter Kanal I

2514 Traiskirchen

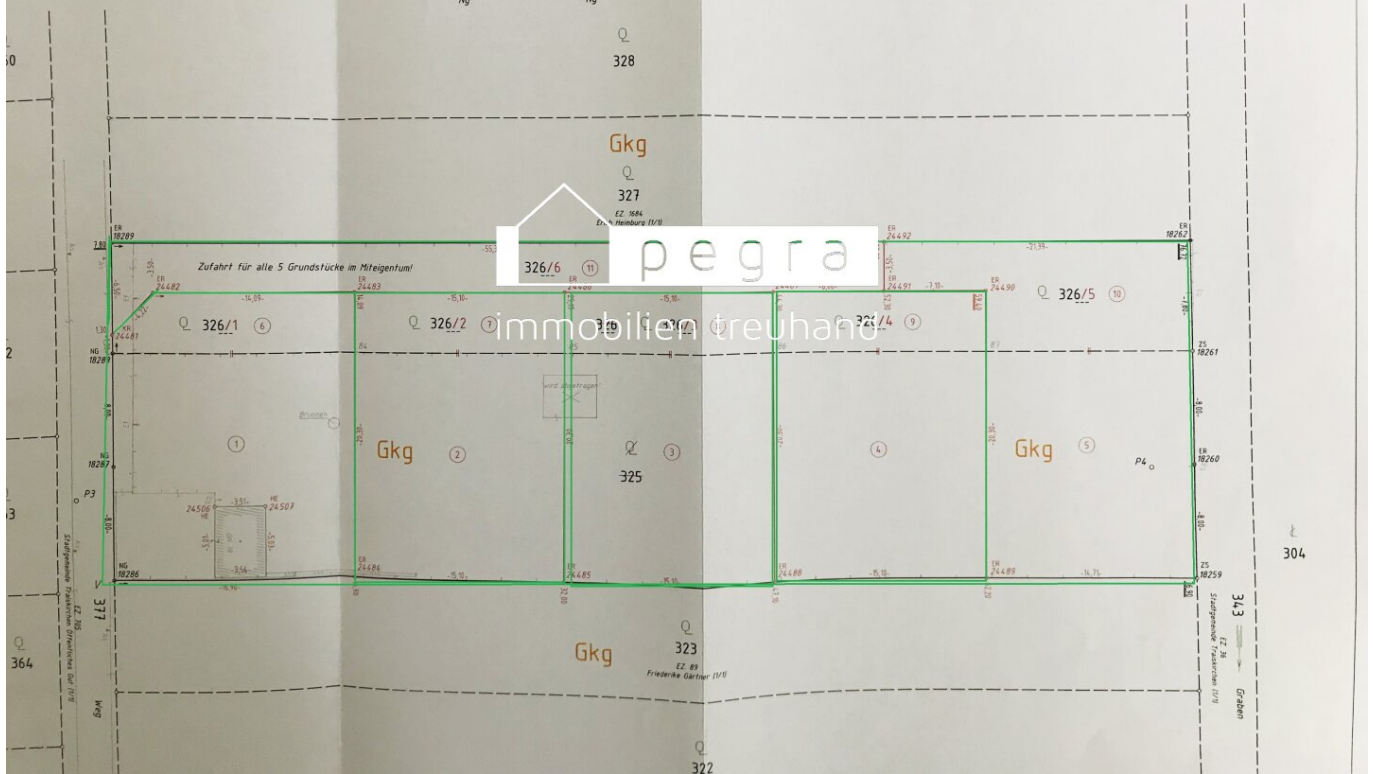
KG: Traiskirchen 04033

2.5m 5m 7.5m 10m 12.5m



**ZIVILGEOMETER
DIPL. ING. FROSCH**
2500 Baden, Leersdorfer Hauptstraße 72
Tel: 02252/254 337 - Fax: DW 20
email: geometer@frosch.co.at

GZ.: 6682/18-D
Baden, am 30.01.2019



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt das in der Skizze bezeichnete **Kleingartengrundstück mit der Nr: 326/1** mit herrlichem Blick auf Weingärten bis hin nach Gumpoldskirchen, Am Neustädter Kanal I

Am Grundstück befindet sich ein solide gemauertes Gartenhaus mit 13,2m² Wohnfläche bestehend aus Wohnküche und WC!

An das Haus schließt eine betonierte und mit Waschbetonplatten belegte 15m² große Terrasse an. Diese wurde aufwendig mit einer Pergola aus Aluminiumprofilen und Glaseindeckung überdacht.

Vor dem Haus befinden sich 2 gepflasterte Parkplätze. Zusätzlich zur Ortswasser Versorgung steht noch geschlagener Brunnen mit Wasserwerk für ausreichend Nutzwasser zur Verfügung. Kurz zusammengefasst, die Infrastruktur wartet nur noch auf den begnadeten Hobbygärtner.

Widmung: Grünland Kleingarten

Bei Neubau:

Die bebaute Fläche einer **Kleingartenhauses darf 37 m² nicht übersteigen**. Wohnfläche daher **gesamt ca. 50 m²** auf beiden Ebenen

Ein Keller mit 50 m² dürfte errichtet werden.

Ortswassernetz vorhanden Beitritt in die Wassergenossenschaft ist bereits erfolgt und bezahlt.

Eine Senkgrube ist vorhanden, der Stromanschluss ebenso

Das Grundstück könnte, nochmal geteilt und ein Doppelhaus mit 2x34m² (Innenmaße ohne Mauern) errichtet werden

Provisionsfrei für den Käufer!

Grundstück 326/1 VK 170,000 340 m² inklusive ca. 40 m² Zufahrt im
ck € Miteigentum

Die genaue Lage des Grundstücks finden Sie, wenn Sie in Google maps diese Koordinaten eingeben: [48.029094, 16.281896](#)

Ganzjährig bewohnbar!

Die Bebauung kann offen oder gekuppelt erfolgen, somit wäre es möglich beim Kauf von 2 Grundstücken ein Doppelhaus zu errichten (Feuermauer dazwischen notwendig)

Selbstverständlich sind auch andere Bebauungen möglich! Beispiele finden Sie direkt vor Ort.

Das Exposé zum download oder noch mehr Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage.

Herzlichen Gruß

Petra Hasibar

Staatlich geprüfte und konzessionierte Immobilientreuhänderin

pegra immobilien treuhand gmbh

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <375m

Apotheke <450m

Klinik <4.400m

Krankenhaus <4.350m

Kinder & Schulen

Schule <600m

Kindergarten <325m

Höhere Schule <5.700m

Nahversorgung

Supermarkt <550m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <575m

Sonstige

Bank <525m

Geldautomat <1.150m

Polizei <1.525m

Post <625m

Verkehr

Bus <375m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <1.800m

Straßenbahn <775m

Flughafen <7.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap