

**Schönes Kleingartengrundstück in absoluter Ruhelage -  
mit PKW direkt erreichbar!**



**Objektnummer: 2039**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Hubert-Eder-Weg 9 - 13

Grundstück - Baugrund Eigenheim

Österreich

1190 Wien

## Ihr Ansprechpartner



### Johannes M. Pokorny

Johannes M. Pokorny Immobilienreuhand e.U.

Argentinierstrasse 43/15

1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55

H +43 (0) 664/184 30 42

F +43 (0)1 504 50 10

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

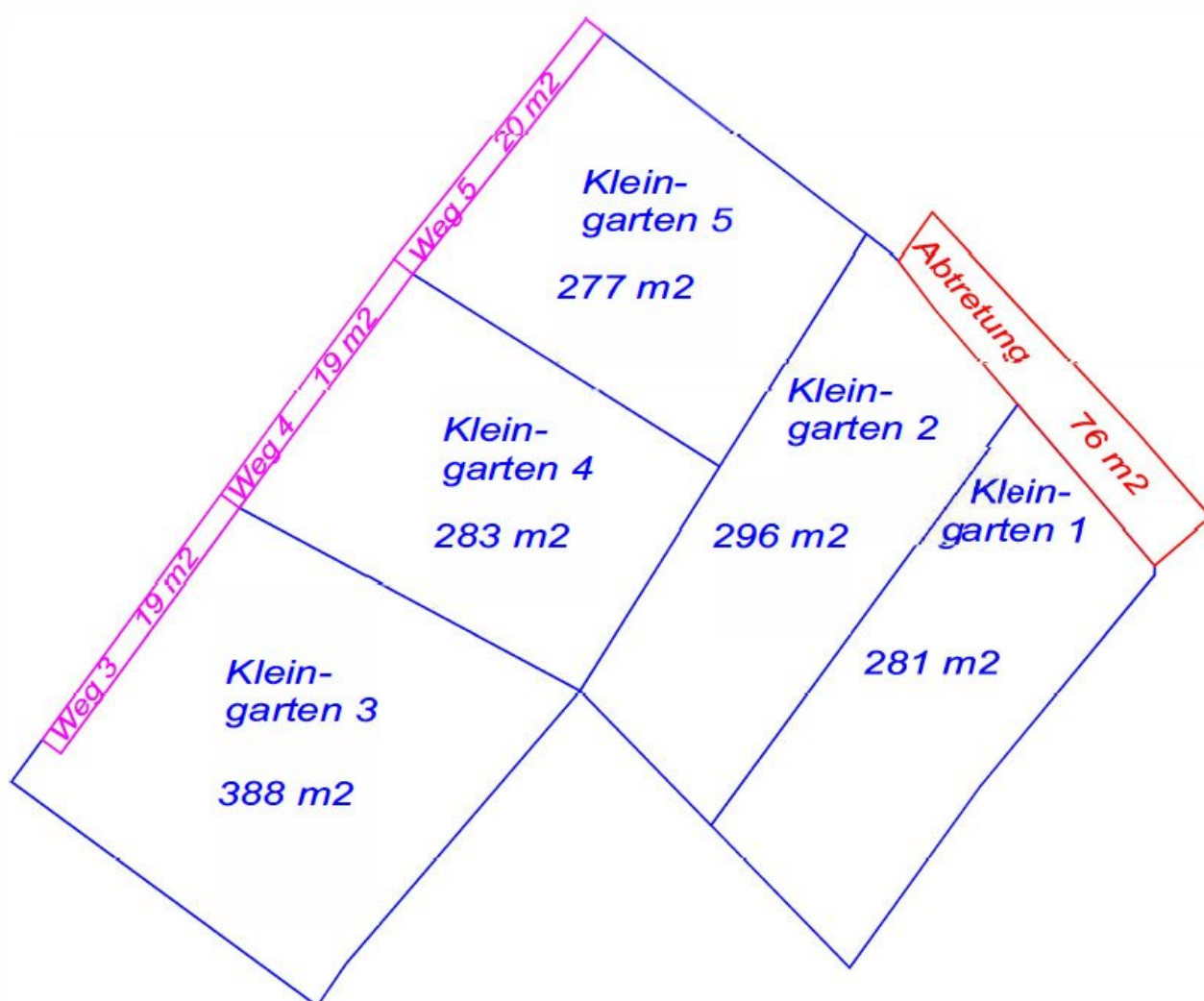






**Teilungsplan Vers-2024\_02\_15 gem MA64**

*(Abtretung bereits erfolgt)*



## Objektbeschreibung

### Lage:

Die Liegenschaft liegt am Nordteil des Hackenbergs, in einer weitläufigen Grünzone und einer absoluten Ruhelage! Sie ist über die Nottebohmstraße, sowohl mit dem Auto, also auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbar.

Zum Bus der Linie 39A auf der Sieveringer Straße, der direkt zu U4 Heiligenstadt führt, sind es nur ca. 650m und nach Neustift am Walde, wo es auch Einkaufsmöglichkeiten und ein reichhaltiges Angebot an bekannten Heurigen gibt, nur ca. 1km.

### Liegenschaft:

Die aus insgesamt 5 Parzellen bestehende Liegenschaft ist 1.585m<sup>2</sup> groß und kann in verschiedenen Varianten geteilt werden. Angeboten wird hier ein ca. 577m<sup>2</sup> große Liegenschaftsteil, das Teilstück B, das aus 2 frisch parzellierten Einzelgrundstücken, im Ausmaß zwischen 281 und 296m<sup>2</sup> besteht, die alle die Widmung Kleingarten für ganzjähriges Wohnen haben.

Die Liegenschaft bietet genug Platz für sowohl ein schönes Kleingartenwohnhaus mit 130m<sup>2</sup> reiner Wohnnutzfläche, zzgl. Nebenflächen, sowie auch ein Kleingarten-Doppelwohnhaus, das mit Wohnkeller eine Gesamtnutzfläche von ca. 255m<sup>2</sup>, zzgl. 62m<sup>2</sup> Terrasse und 8,51m<sup>2</sup> Balkon hätte. Darüber hinaus wäre jeweils auch ein Pool, sowie PKW Stellplätze auf der eignen Liegenschaft möglich.

Die Liegenschaft ist derzeit noch mit einem dem Alter entsprechend intakten Kleingartenhaus aus den 20er Jahren bebaut. Sie ist mit Wasser und Kanal voll aufgeschlossen. Alle Grundstücksabtretungen sind bereits erfolgt!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

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 <650m

Apotheke <850m

Klinik <2.175m

Krankenhaus <2.400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <925m

Kindergarten <775m

Universität <1.900m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <775m

Bäckerei <975m

Einkaufszentrum <3.625m

### **Sonstige**

Geldautomat <975m

Bank <975m

Post <850m

Polizei <1.350m

### **Verkehr**

Bus <300m

U-Bahn <3.175m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <2.175m

Autobahnanschluss <3.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap