Charmantes Kleingartengrundstück mit direkter Zufahrt und attraktiver Bebauungsmöglichkeit | KGV Blumenthal

Objektnummer: 3873

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m²
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	60,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Patrick Silagi

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

T +4369913434730
H +4369913434730

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

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses idyllische Kleingartengrundstück auf einem eigenen Grundstück mit bequemer Zufahrtsmöglichkeit für PKW (für Ladetätigkeiten). Das rechteckig geschnittene Grundstück umfasst eine Fläche von rund 330 m² und ist optimal ausgerichtet.

Das Grundstück ist vollständig an das öffentliche Kanal-, Wasser- und Stromnetz angeschlossen. Auf dem Areal befindet sich ein charmantes Kleingartenhaus aus den 1960er-Jahren, das aktuell auf eine Wohnfläche von ca. 55 m² erweitert wurde.

Wohnräume im Detail

- **Erdgeschoss**: Einladende Wohnküche mit vollständiger Ausstattung (inklusive Geschirrspüler, Kühlschrank, E-Herd und Mikrowelle). Vom Erdgeschoss aus erreichen Sie eine kleine Terrasse, ideal für entspannte Stunden im Freien. Zudem befinden sich im Erdgeschoss ein Vorraum sowie ein Badezimmer mit WC und Dusche.

- **Obergeschoss**: Das Obergeschoss beherbergt ein großzügiges Schlafzimmer, ausgestattet mit geräumigen Kleiderschränken und einem Doppelbett. Ein weiteres Badezimmer mit Ausblick ins Grüne schafft eine ruhige Wohlfühlatmosphäre. Die Fenster im Schlafzimmer sind mit praktischen, öffenbaren Fenstergittern versehen, während das Erdgeschoss durch robuste Fensterläden aus Metall zusätzlichen Schutz bietet.

Bebauungsmöglichkeiten

Die Bebauungsbestimmungen für das Grundstück (EklW – Kleingarten für ganzjähriges Wohnen) erlauben den Bau eines Kellers mit einer Grundfläche von ca. 83 m² sowie zwei Wohnebenen von jeweils maximal 50 m² Grundfläche und einer maximalen Bauhöhe von 5,5 m.

Öffentlicher Verkehr

Die Lage bietet eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:

- **U-Bahn**: Die U1-Station *Altes Landgut* liegt in der Nähe und bringt Sie direkt ins

Stadtzentrum und zu weiteren wichtigen Knotenpunkten Wiens.

- **Straßenbahn**: Die Straßenbahnlinien **11** und **O** verkehren in der Umgebung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in umliegende Bezirke und zu den Umsteigemöglichkeiten für die U-Bahn.

- **Busse**: Mehrere Buslinien, darunter **65A** und **15A**, halten in unmittelbarer Umgebung und bieten schnelle Verbindungen zu Einkaufszentren, Bahnhöfen und anderen städtischen Zielen.

Mit diesen Verkehrsmitteln erreichen Sie das Stadtzentrum in weniger als 20 Minuten, und auch der Hauptbahnhof ist mit der U1 oder den Buslinien nur eine kurze Fahrt entfernt.

Individualverkehr

Die nahe gelegene **A23 (Südosttangente)** und die **A4 (Ostautobahn)** ermöglichen zügige Verbindungen in die umliegenden Bundesländer und zur Autobahn in Richtung Ungarn und Slowakei.

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf der Immobilie)

Ein Exposé sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

EN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

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.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap