

Kleingarten: Sommerhaus auf Eigengrund mit Neubaupotenzial für ganzjähriges Wohnen



Objektnummer: 95133

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Laube-Datsche-Garten
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2006
Wohnfläche:	30,00 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	295.000,00 €
Infos zu Preis:	

derzeit jährlich: Kleingartenbeitrag € 217,16, Grundsteuer € 18,29, Müllabfuhr € 216,73

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

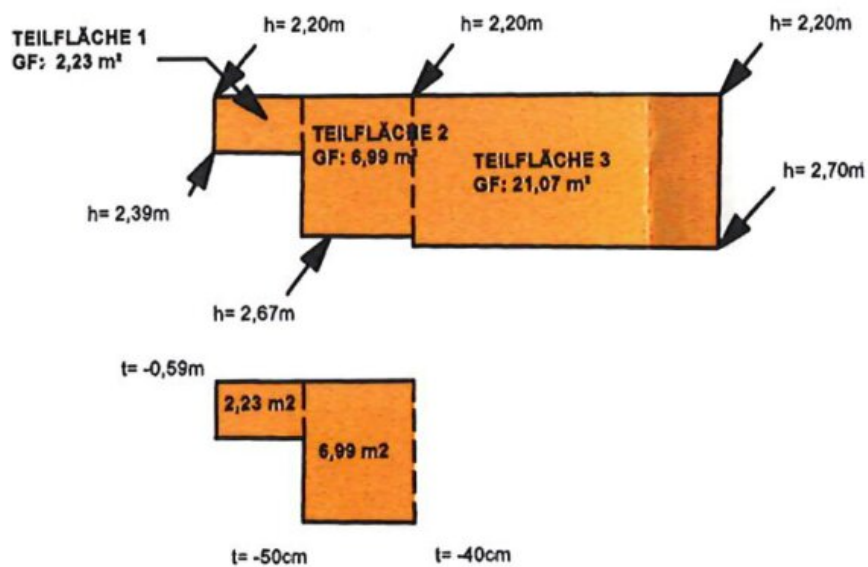
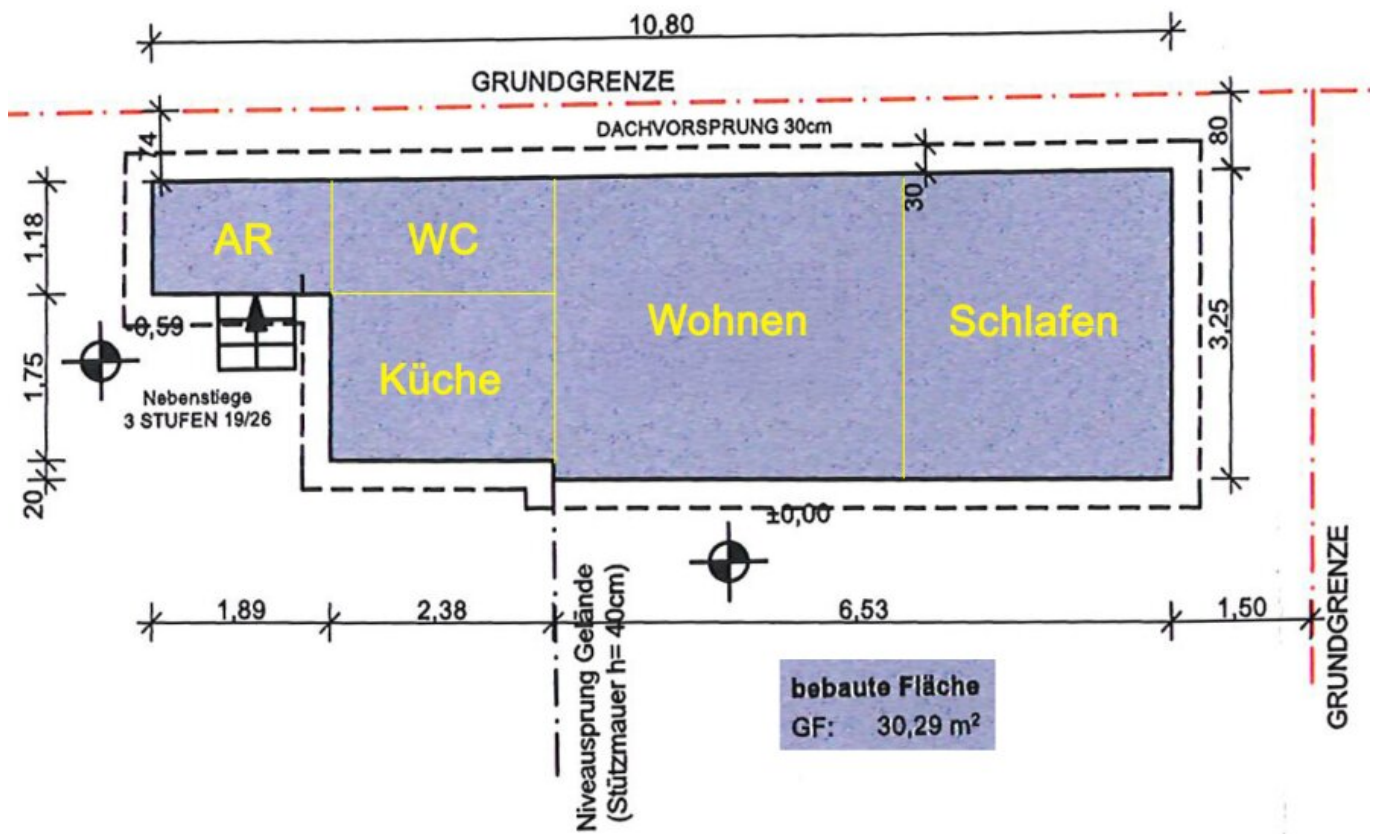
T ?+43 1 577 44 34
H +43 664 915 6444











Objektbeschreibung

In zentraler, dennoch grüner Lage des 14. Wiener Gemeindebezirks, **nahe dem Hanusch-Krankenhaus** (ca. 500 m entfernt), befindet sich dieses praktische Sommerhaus auf **Eigengrund** in der beliebten **Kleingartenanlage "Am Ameisbach"**.

? Eckdaten:

- **Grundstücksfläche:** ca. 285 m²
- **Verbaute Fläche (Bestand):** ca. 30 m²
- **Baujahr Bestandsobjekt:** vor 2006, Holzkonstruktion
- **Widmung:** Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen (Eklw)
- **Eigengrund:** ? JA

? Bestandshaus:

- 1 Schlafzimmer
- Wohnbereich mit Holzvertäfelung
- Kleine Küche mit Fenster
- WC mit Waschbecken
- Gepflegter Garten mit Terrasse, Sitzbank und gemauertem Außengrill
- Strom, Wasser, Kanal angeschlossen

? Mögliche Neubebauung laut Wiener Kleingartengesetz:

- **Bebaubare Fläche:** max. 50 m²
- **Keller:** erlaubt, max. 83 m²
- **Gesamtnutzfläche inkl. Keller:** bis zu 130 m²

- **Gebäudehöhe:** max. 5,50 m (2 Wohngeschoße)
- **Ganzjähriges Wohnen möglich**

? Lage & Umgebung:

- Ruhige, grüne Siedlungslage im 14. Bezirk
- 500 m zum Hanusch-Krankenhaus
- 4 Gehminuten zur **Buslinie 51A**
- Gute Anbindung an U4 Hütteldorf und S-Bahn
- Nahversorgung, Apotheke & Erholung fußläufig erreichbar

? Highlights:

? Eigengrund – keine Pacht

? Uneinsehbarer Garten

? Ausbaupotenzial für ganzjähriges Wohnen

? Gute öffentliche Anbindung

? Sofort nutzbar oder als Neubauprojekt ideal

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap