

**Kleingarten in Obersievering | 611 m<sup>2</sup> | KLG Hackenberg  
Bergen 2 | sofort nutzbarer Altbestand | 2 Parkplätze**



**Objektnummer: 1435**

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch  
Immobilienconsulting e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ährengrubenweg 39
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	50,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	730.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	1.194,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.  
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2  
1190 Wien

T +43 1 997 44 88 - 10  
H +43 699 122 93 262  
F +43 1 997 44 88 - 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









# Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

# Objektbeschreibung

## Das Wichtigste auf einen Blick

- Kleingarten in Übergröße, gesamt 611 m<sup>2</sup>, Widmung Eklw BB, aufgeschlossen (Strom, Wasser, Kanal)
- Sofort nutzbarer Altbestand mit etwa 50 m<sup>2</sup> Fläche (geeignet zur Sommernutzung), große Gartenlaube
- Bestehend im EG aus Vorraum, Extra Küche, Wohnraum, Bad/WC, Terrasse, im OG Schlafraum
- Es können 2 Stellplätze (oberer Patzakweg) dazu erworben werden - Gehentfernung eine Minute!
- Virtueller 360° Rundgang unter <https://my.matterport.com/show/?m=DLrnsdUZKHS>

## Die ausführliche Beschreibung

In wunderbarer Döblinger Lage - am **Hackenberg in Ober Sievering** - lädt dieser **übergroße Kleingarten** (611 m<sup>2</sup> Grundfläche!) mit viel Natur und vor allem Ruhe zum Genießen und Entspannen ein, darüber hinaus wird das in den Sommermonaten sehr **gut brauchbare Kleingartenhaus** seinen zukünftigen Eigentümern noch einige Jahre viel Freude bereiten.

Auf zwei Geschoßen mit insgesamt rund 50 m<sup>2</sup> stehen im Erdgeschoß ein geräumiger Vorraum, eine möblierte Extraküche, ein schöner und sehr heller Wohnraum sowie das Bad mit Dusche und WC zur Verfügung. Über eine Innentreppe ist das Obergeschoß - bestehend aus einem großen Schlafraum - zu erreichen. An der Außenseite des Hauses, befindet sich angebaut ein Abstellraum für Gartenutensilien, an der südlichen Grenze des Grundstücks ergänzen eine Wein-Gartenlaube sowie ein kleines Gerätehaus Ihr zukünftiges Erholungsreich.

Im Falle von **Abbruch und Neubau** weist die aktuelle Flächenwidmung **Eklw BB** (Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen) aus, die besonderen Bebauungsbestimmungen (**BB**) heben die in diesem Bereich verordnete Kleingarten Mindestgröße auf. Es gilt das "**Wiener Kleingartengesetz 1996**", d.h. oberirdisch darf die

bebaute Fläche maximal 50 m<sup>2</sup>, bei einer maximalen Höhe von 5,5 m über dem anschließenden Gelände betragen, ein Keller darf mit einer bebauten Fläche von 83,3 m<sup>2</sup> ausgeführt werden.

Das Wichtigste kommt zum Schluss (Wer den Hackenberg kennt, weiß, wovon die Rede ist ;-): Am nur wenige Meter entfernten Parkplatz (oberer) Patzakweg können ZWEI Stellplätze miterworben werden!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <675m

Apotheke <800m

Klinik <2.075m

Krankenhaus <2.400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <950m

Kindergarten <725m

Universität <1.825m

Höhere Schule <1.950m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <725m

Bäckerei <975m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <900m

Bank <900m

Post <775m

Polizei <1.275m

### **Verkehr**

Bus <375m

Straßenbahn <1.125m

U-Bahn <3.050m

Bahnhof <2.150m

Autobahnanschluss <3.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap