

## **Kleingarten (Eigentum) in 1210. Bezirk Zentrum zu verkaufen**



**Objektnummer: 5880/261**

**Eine Immobilie von Chimmo Investment & Relocation Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Adresse           | An der Töllerschanze            |
| Art:              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| Land:             | Österreich                      |
| PLZ/Ort:          | 1210 Wien                       |
| Baujahr:          | 2024                            |
| Wohnfläche:       | 78,00 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:       | 132,00 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:           | 4                               |
| Bäder:            | 2                               |
| WC:               | 2                               |
| Balkone:          | 1                               |
| Terrassen:        | 1                               |
| Garten:           | 409,00 m <sup>2</sup>           |
| Kaufpreis:        | 339.997,00 €                    |
| Betriebskosten:   | 15,59 €                         |
| Provisionsangabe: |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

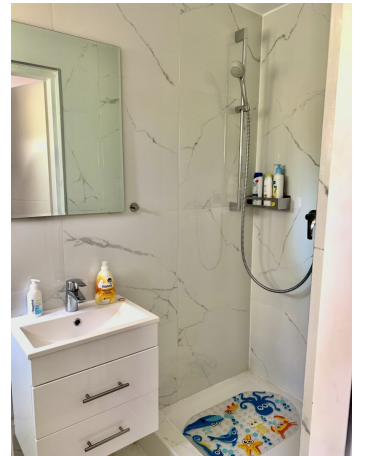
**Dr Lily Chen**

Chimmo Investment & Relocation Consulting GmbH  
Wallensteinstraße 28/1-2  
1200 Wien

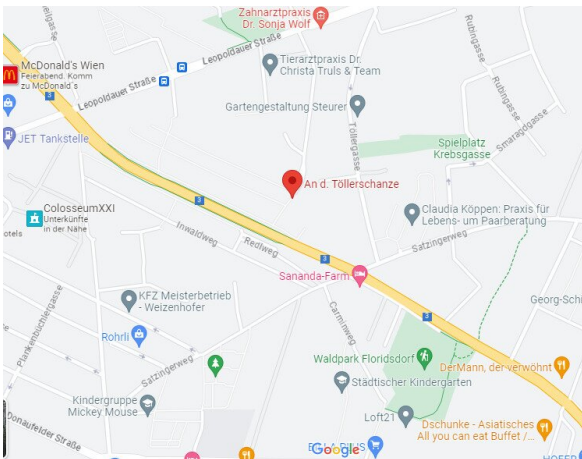
T +43 1 33 2 1604  
H +43 (0) 68110678605

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









## Objektbeschreibung

**A perfect combination of city and countryside. So much benefits to enjoy.**

If you are searching for a flat/house center-located in the city, with big sunny garden, 2 or 3 bedrooms, good privacy, green environment, you will be fascinated to find this nice garden.

What is even better, you will be able to design the house according to your own wish and chose the building material according to your budget. If you are interested, please feel free to contact us for further details.

The size of the property is **16.50 meters x 24 meters**. For a new build house, possible sizes basement approx. 80m<sup>2</sup>, ground floor 50m<sup>2</sup> upper floor 50m<sup>2</sup> terrace approx. 17m<sup>2</sup> outbuildings up to 5m<sup>2</sup> according to building regulations.

Price of 4 rooms house (without basement): from **166.000 Euro (Belagsfertig); 245.000Euro (Schluesselfertig, no basement)**. Price may differ due to design and building material from different Building Company.

- First floor 39m<sup>2</sup> (living room, kitchen, WC)
- Second floor 37.5m<sup>2</sup> (3 bedrooms, bathroom and WC)
- Floor plan is available by email request.

Price of 3 rooms house: from **137.000 Euro(Belagsfertig); 189.000(Schluesselfertig)**. Price may differ due to design and building material from different Building Company.

- First floor 20m<sup>2</sup> (living room, kitchen, WC)
- Second floor 24m<sup>2</sup> (2 bedrooms, bathroom and WC)
- Floor plan is available by email request.

Price of the garden(no house): **339.997 Euro**

## **Benefits&Goodies:**

- Low running cost, 15.59Euro/month for property tax and trash transportation cost.
- Big beautiful garden, sunny and quiet!
- Single house with great privacy, no sharing-wall with the neighbor house!
- 1.3km to the Subway U6 station Floridsdorf! 400m to Bus Station 28A/29A, in 9 minutes to Subway U6 station ! 2km from old Donau!
- All kinds of facilities such as supermarket, post office, bank, and Cafe within 1km!
- About 200m walking distance to parking place on the street Ichagasse.
- 2.2km to Vienna International School
- The water, sewer, electricity connection and a partial basement and a toilet are already available. You can use and live the garden for the all year.

Please note that due to the obligation to provide proof to the owner, we only accept requests with a complete

address and personal details (**first and last name, telephone number, e-mail**).

## **German Version:**

Eine perfekte Kombination aus Stadt und Land. So viel Nutzen zum Genießen.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus in zentraler Stadtlage mit großem sonnigen Garten, 3 Schlafzimmern, viel Privatsphäre und grüner Umgebung sind, werden Sie von diesem schönen Garten (Gartenhaus) fasziniert sein.

Was noch besser ist: Sie können das Haus nach Ihren eigenen Wünschen gestalten und das Baumaterial entsprechend Ihrem Budget auswählen. Bei Interesse können Sie uns gerne für weitere Details kontaktieren.

## **Preis des Gartens (ohne Haus): 339.997 Euro**

Die Größe des Grundstücks beträgt 16,50 Meter x 24 Meter. Für ein neu gebautes Haus sind mögliche Kellergrößen von ca. 80m<sup>2</sup>, Erdgeschoss 50m<sup>2</sup> Obergeschoss 50m<sup>2</sup> Terrasse ca. 17m<sup>2</sup> Nebengebäude bis 5m<sup>2</sup> laut Bauordnung.

**Preis des Gartenhauses (ohne Keller): ab 166.000 Euro (Belagsfertig); 245.000Euro (Schlüssselfertig).** Der Preis kann aufgrund von Design und Baumaterial verschiedener Baufirmen abweichen.

- Erster Stock 39m<sup>2</sup> (Wohnzimmer, Küche, WC)
- Zweiter Stock 37,5m<sup>2</sup> (3 Schlafzimmer, Badezimmer und WC)
- Der Grundriss ist per E-Mail-Anfrage erhältlich.

**Preis des kleinen Gartenhauses: ab 137.000 Euro(Belagsfertig); 189.000 (Schlüssselfertig,ohne Keller).** Der Preis kann aufgrund von Design und Baumaterial verschiedener Baufirmen abweichen.

- Erster Stock 20m<sup>2</sup> (Wohnzimmer, Küche, WC)
- Zweiter Stock 24m<sup>2</sup> (2 Schlafzimmer, Badezimmer und WC)
- Der Grundriss ist per E-Mail-Anfrage erhältlich.

### **Benefits und Goodies:**

- Geringe Kosten im Vergleich zu einer 4-Zimmer-Wohnung mit Garten. 15.59 Euro/Monat fuer Grundsteuer und Muellabfuhrabgabe.
- Großer schöner Garten, sonnig und ruhig!
- Einfamilienhaus mit viel Privatsphäre, keine gemeinsame Mauer mit dem Nachbarhaus!
- **1,3 km zur U-Bahn U6 Station Floridsdorf! 400 m zum Bus 28A/29A, in 9 Minuten zur U-Bahn-Station U6! 2 km von der alten Donau entfernt.**
- Alle Arten von Einrichtungen wie Supermarkt, Post, Bank und Café im Umkreis von 1 km!
- Etwa 200 m Fußweg zum Parkplatz auf Ichagasse.

- 2,2 km zur Vienna International School
- Der Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss sowie ein Teilkeller und eine Toilette sind bereits vorhanden. Sie können den Garten das ganze Jahr über nutzen und bewohnen.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Nachweis entgegennehmen

Adresse und persönliche Daten (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail).

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 <750m  
Apotheke <750m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.250m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap