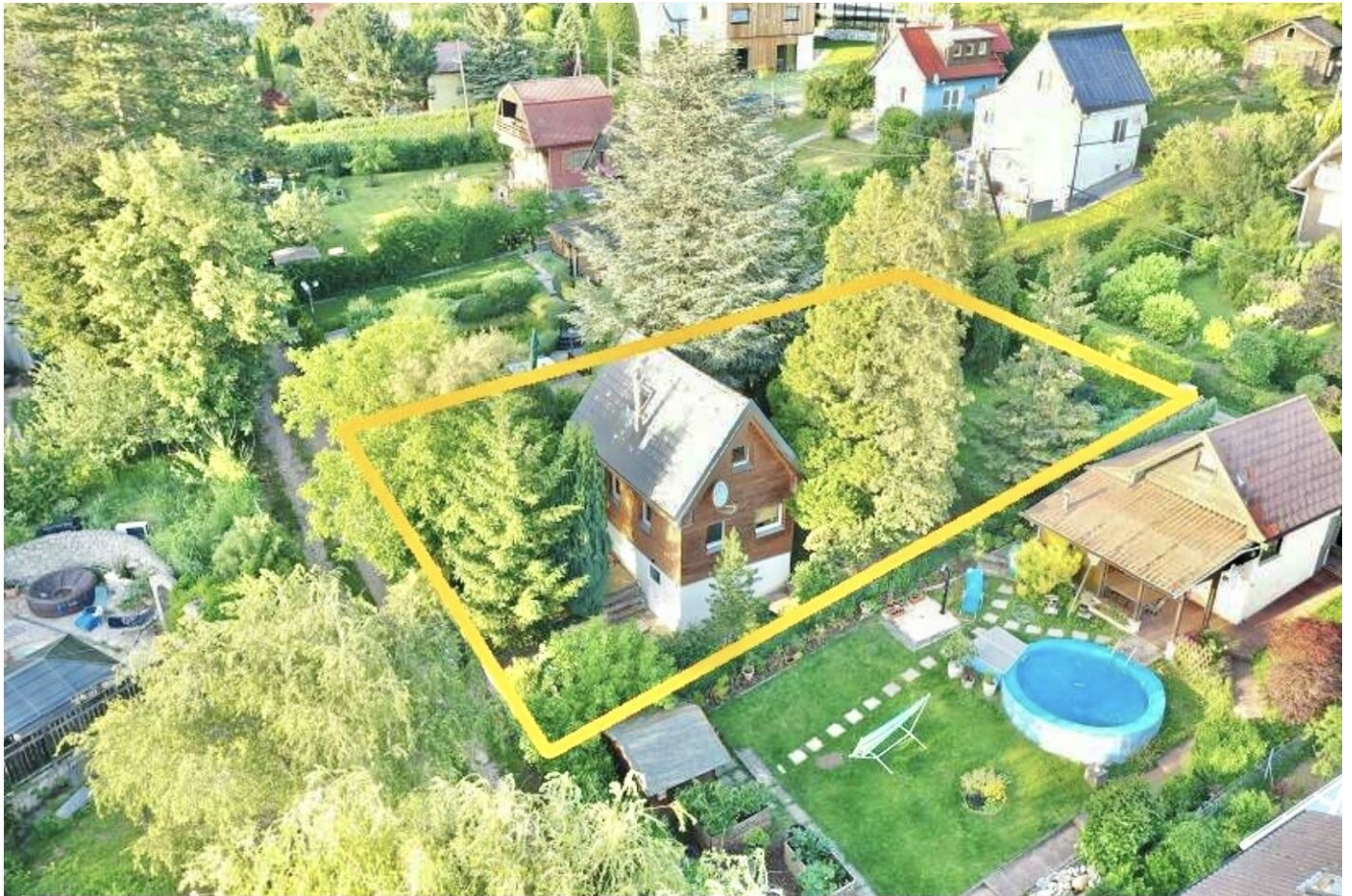


***** KLEINGARTENJUWEL AM WOLFERSBERG *****



Objektnummer: 6430/137

Eine Immobilie von BAG Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €

Ihr Ansprechpartner

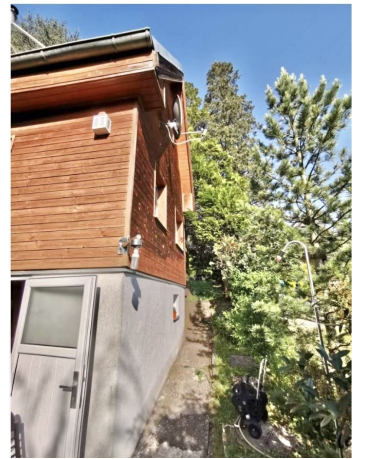


Ing. Marcel Lukac

"VIVU Financial Consulting Group" eine Initiative der BAG Consulting GmbH
Währinger Straße 174 / 10-11
1180 Wien

T +43 699 11005309

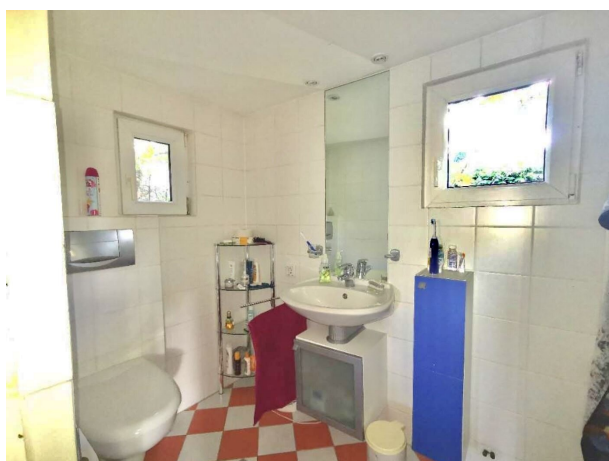
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein als "Kleingarten" genehmigtes Grundstück mit Hanglage in Ost-West Ausrichtung im 14. Bezirk, welches zum Kleingartenverein "Am Wolfersberg" gehört. Auf dem sonnigen Grundstück steht derzeit ein winterfestes sanierungsbedürftiges Holzhaus mit 70m² Wohnfläche.

Raumaufteilung:

Ebenerdiger, auch aus dem Vorgarten begehbarer Raum/Küche,

Wohn-Esszimmer mit angeschlossenem Bad/WC und Ausgang auf die Terrasse, Schlafzimmer im Dachgeschoss.

Strom-, Wasser-(Ganzjährig) und Kanalanschluss sind vorhanden.

Gas ist an der Grundstücksgrenze jederzeit anschliessbar, ein Gasbock ist vorhanden.

Der Baumbestand auf dem Foto ist nicht mehr aktuell und wurde stark reduziert.

Eine Zufahrt und Parkmöglichkeit mit dem Pkw ist bis zur Grundgrenze möglich.

Durch U-Bahn (U4 Hütteldorf) und Bus (Linie 49A) ist auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

Aufgrund der Widmung "Eklw" (Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen), ist die Errichtung

eines (neuen) Kleingartenwohnhauses samt Nebengebäude möglich.

Es dürfen zwei Geschosse plus Keller errichtet werden. Die bebaute Fläche darf maximal 50 m² betragen.

Weiters dürfen auch ein Keller (bis zu 83,33 m²), eine Terrasse (bis zu 33,33 m²) sowie ein Swimmingpool (bis zu 12,5 m²) errichtet werden.

Aufgrund der leichten Hanglage kann der Keller so gebaut werden,

dass dieser den Blick in den Garten freigibt und teilweise auch als Wohnraum nutzbar ist.

Wasserbecken bis max. 25 m²; Nebeneinfriedungen (innerhalb einer Kleingartenanlage) max. 1,5 m hoch; Haupteinfriedungen (Außeneinfriedungen) max. 2,00 m (mit Spanndraht 2,10 m)

hoch.

Nähere Details finden Sie in der Bauordnung.

In der Großstadt Wien zuhause - und trotzdem mitten in der Natur!

Dieses Kleingarten-Grundstück besticht durch die Aussicht und kann durchaus als "Rarität" bezeichnet werden, da derartige Objekte nur äußerst selten veräußert werden.

Besonderes:

Absolute Ruhelage und hoher Erholungswert mit angrenzendem Erholungsgebiet für sportliche Aktivitäten

Direkte Zufahrt

öffentliche Anbindung

Wiener Adresse

Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap