Kleingarten ganz groß! | 674 m² am Hackenberg | gepflegtes, sofort nutzbares Sommerhaus | Stellplatz!

Objektnummer: 1444

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hackenbergweg 21
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	50,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	670.000,00 €
Kaufpreis / m²:	997,02 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Michael Resch

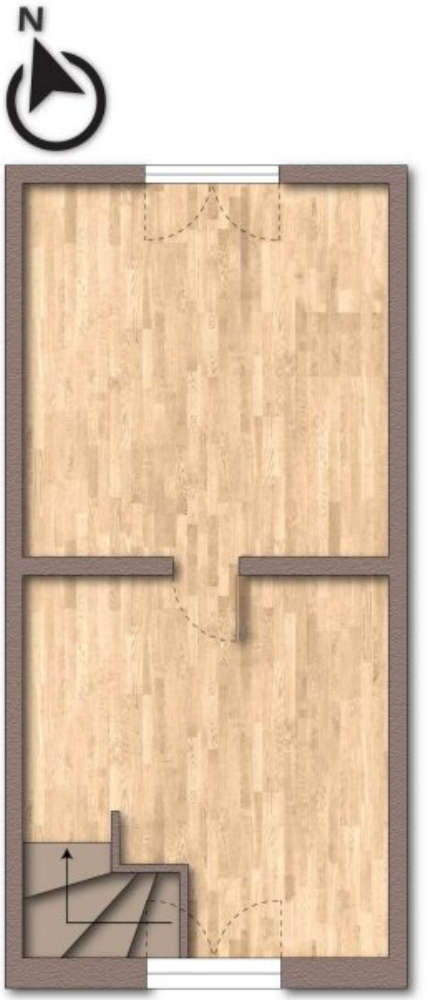
Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2
1190 Wien

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

BÜRO 22
Immobilienvermittlung neuer leben

0 1 2 3 4 5



BÜRO 22

Immobilienvermittlung neu er leben

0 1 2 3 4 5

Objektbeschreibung

Das **Wichtigste auf einen Blick**

- Großzügiger Kleingarten mit 674 m² Grundfläche - Widmung Eklw (ganzjähriges Wohnen möglich)
- Gepflegtes, sofort nutzbares Sommerhaus mit ca. 50 m² auf zwei Ebenen, überdachte Terrasse
- Erdgeschoß: Wohnraum, möblierte Extra Küche, Bad/WC, Obergeschoß: Wohnraum und Schlafzimmer
- Liebevoll angelegter, sehr gepflegter Garten mit schönem Bewuchs und Gerätehütte
- Optional kann am oberen Patzakweg (ca. 300 m entfernt) ein Stellplatz dazu erworben werden
- Virtueller 360° Rundgang unter https://my.matterport.com/show/?m=tFBd3CUgFkU

Die **ausführliche Beschreibung**

In ruhiger Grünlage am beliebten Hackenberg erwartet Sie dieser **außergewöhnlich gepflegte Kleingarten** mit einer Grundfläche von 674 m² . Die Kombination aus großzügigem Grundstück, liebevoller Gartengestaltung und sofort nutzbarem Sommerhaus macht ihn zu einer seltenen Gelegenheit – sei es für Erholungssuchende oder für alle, die langfristig am Hackenberg ankommen möchten.

Das **Sommerhaus** wurde laufend in Schuss gehalten (z.B. wurde das Dach 2012 neu eingedeckt!) und bietet auf zwei Ebenen insgesamt rund 50 m² Nutzfläche: Im Erdgeschoß ein gemütlicher Wohnraum, eine möblierte Extra-Küche sowie ein Bad mit Dusche und WC, im Obergeschoß ein weiterer kleiner Wohnbereich sowie ein separater Schlafraum. Eine überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum in den Garten hinein.

Der **Garten** selbst wurde mit viel Gefühl für Gestaltung und Pflege angelegt. Die Kombination aus leichter Südhanglage, dem gepflegtem Bewuchs und der durchdachten Anlage von

Pflanzen und Wegen macht ihn zu einem Ort, an dem man sich sofort wohlfühlt – ideal zum Entspannen oder Gärtnern.

Ein gepflegter Garten, ein sofort nutzbares Sommerhaus, eine ruhige Lage am begehrten Hackenberg – sogar ein **Stellplatz** am oberen Patzakweg (ca. 300 m entfernt) kann optional dazu erworben werden – **dieses Grundstück vereint Lebensqualität, Freizeitwert und langfristige Perspektive**: Die Widmung Eklw erlaubt einen **späteren Neubau** mit 50 m² oberirdisch bei maximal 5,5 m Gebäudehöhe, plus 83,3 m² Keller.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <625m
Apotheke <825m
Klinik <1.800m
Krankenhaus <2.375m

Kinder & Schulen
Schule <950m
Kindergarten <750m
Universität <1.650m
Höhere Schule <1.775m

Nahversorgung
Supermarkt <700m
Bäckerei <825m
Einkaufszentrum <3.225m

Sonstige
Geldautomat <700m
Bank <700m
Post <825m
Polizei <1.125m

Verkehr
Bus <200m
Straßenbahn <875m
U-Bahn <2.775m
Bahnhof <2.050m
Autobahnanschluss <3.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap