

## **KGH auf Eigengrund - Ihr Refugium im Unteren Prater !**



Haus mit Garten

**Objektnummer: 2301**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1020 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>          | 1980                  |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 62,32 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Bäder:</b>            | 1                     |
| <b>WC:</b>               | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 2                     |
| <b>Garten:</b>           | 165,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Keller:</b>           | 24,20 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 395.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

14.220,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova**

RE/MAX Trend  
Landstraßer Hauptstraße 107  
1030 Wien

H +43 676 841 543 600









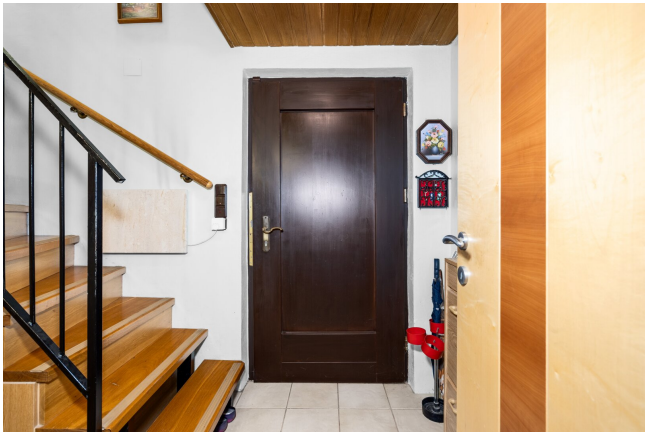












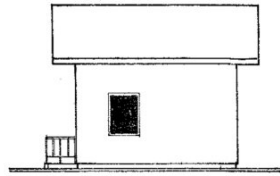
**RE/MAX**  
Trend



Magt. 20 20  
Grund  
1, Ebend.

GARTENFLACHE 200 m<sup>2</sup>  
VERB. FLACHE 30 m<sup>2</sup>  
UMB. RAUM 734'56 m<sup>3</sup>

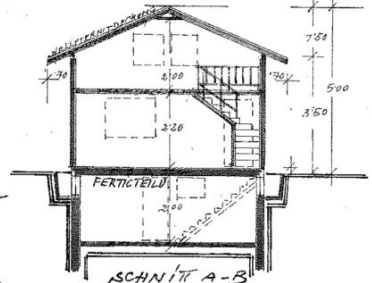
SÜDANSICHT



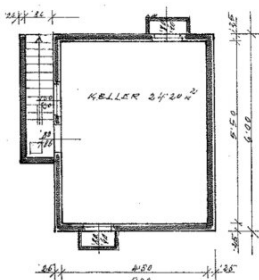
WESTANSICHT



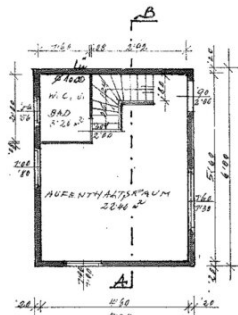
NORDANSICHT



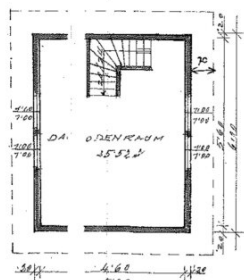
SCHNITT A-B



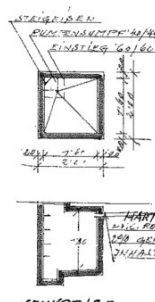
FUNDAMENT-KELLER



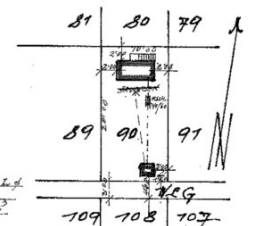
GRUNDRISSE



D HLBODEN



SENKGRUBE



LAGERPLAN M=1:500  
G. ST. 1887/2, Z. 2, 2478, K. G. LEOPOLDSTADT



1 1 1  
WIEN, IM MAI 1980

BAUWERBER:

Heinrich

REFERENCE:

Ammer Rudolf  
BAUINGEN

BAUmeister  
JOSEF BAUMER  
HN 1140, EROSWEG 11  
TEL. 97 92 11  
94 45 67

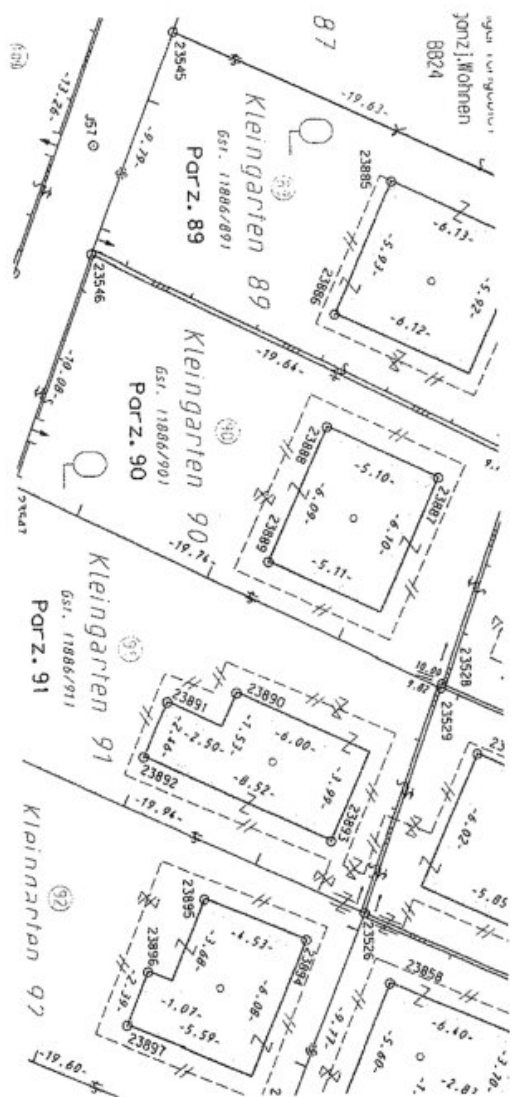
Der Grundeigentümer:

Magistratsabteilung 69

Referat 8, Zl. Klg. 2/8/90/40/80  
Gegen das Bauvorhaben wird vorbehaltlich der bau-  
behördlichen Entscheidung kein Einwand erhoben.

Wien, 1980 -08- 2 5 Für den Abteilungsleiter:

Für den Abteilungsleiter:





## Objektbeschreibung

Dieses charmante Kleingartenhaus auf Eigengrund im Herzen des Unteren Praters bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, in einer der schönsten und grünsten Lagen Wiens zu wohnen oder Ihre Freizeit zu genießen. Mit einer Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup> bietet Ihnen ein gemütliches Refugium inmitten der grünen Oase des Unteren Praters. Das Haus verfügt über einen praktischen Keller (24,2m<sup>2</sup>), der zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Werkzeuge oder persönliche Gegenstände bietet. Es ist der perfekte Rückzugsort inmitten der Natur, nur wenige Minuten von der Stadt entfernt.

Die Lage im Unteren Prater ist einfach unschlagbar: Hier können Sie die Ruhe und die frische Luft der grünen Oase genießen, während Sie gleichzeitig die Nähe zu Wiens lebendiger Innenstadt haben. Ob Spaziergänge, Radfahren oder einfach nur Entspannung im Grünen – alles ist direkt vor Ihrer Haustür.

Das Highlight sind die zwei schönen Terrassen, die perfekt sind um entspannte Stunden im Freien zu verbringen, Gäste zu bewirten oder einfach die Sonne zu genießen. Das großzügige Grundstück erstreckt sich über 165 m<sup>2</sup> und lädt zum Gärtnern, Spielen oder Relaxen ein. Es bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und sorgt für ein angenehmes, grünes Umfeld.

Die Lage im Unteren Prater ist ideal für Naturliebhaber und Erholungssuchende, die die Nähe zur Natur schätzen, aber dennoch die Nähe zur Stadt nicht missen möchten. Hier können Sie dem Alltag entfliehen, frische Luft tanken und Ihre Freizeit in einer ruhigen, grünen Umgebung genießen.

Dieses Kleingartenhaus ist eine wunderbare Gelegenheit für alle, die einen kleinen, aber feinen Rückzugsort suchen – perfekt für Hobbygärtner, Ruhe suchende oder als Wochenend-Refugium!

### **DAVE:**

Dieses Objekt wird mit einem Startpreis von € 395.000,00 angeboten.

Angebote werden über "DAVE" - das digitale Angebotsverfahren von RE/MAX - abgegeben, somit wird Transparenz in der Abwicklung gewährleistet:

<https://www.remax.at/de/immobilien/dave>

Der angegebene Startpreis dient als Richtwert, der Preis wird von Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert.

Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

**Virtuelles Rundgang:** <https://tour.ogulo.com/u3MI>

### **Finanzierung:**

Sie wollen sich das Angebote einholen und das mühsame Vor- und Nachteile analysieren ersparen? **Wir haben Finanzierungspartner**, die gerne als Vermittler zwischen Ihnen und verschiedenen Banken agieren. Diese holen für Sie Angebote ein, vergleichen, verhandeln und zeigen Ihnen die Optionen, die Ihren Anforderungen entsprechen und die besten Konditionen aufweisen. Sie haben somit mehr Möglichkeiten. [Zum Kreditvergleich hier klicken!](#)

### **Anfragen:**

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap