

## **Ein städtisches Refugium im Grünen - Kleingartenzauber auf Eigengrund in Wien**



**Objektnummer: 1643/108**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1110 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>          | 1982                  |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 47,50 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 84,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>           | 1,50                  |
| <b>Bäder:</b>            | 1                     |
| <b>WC:</b>               | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                     |
| <b>Garten:</b>           | 271,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Keller:</b>           | 27,95 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 335.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 60,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Caroline Viktoria Gütler**

Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18  
7344 Stoob





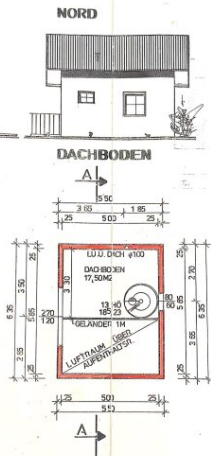
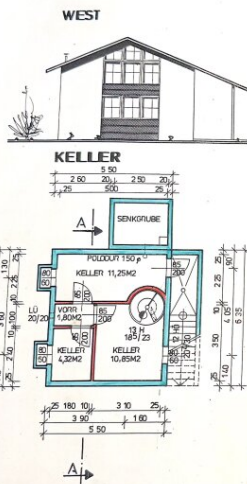
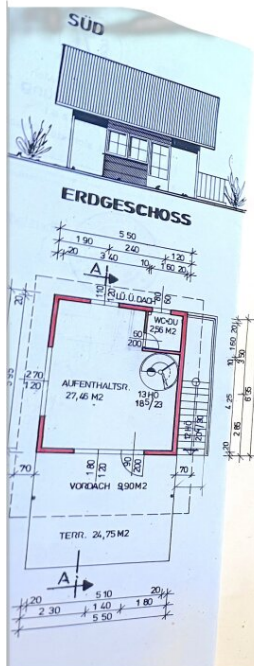








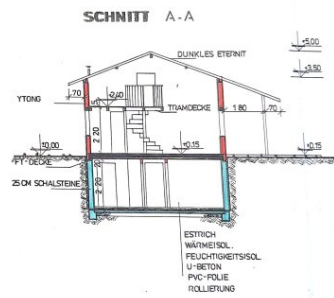




**LEGENDE**

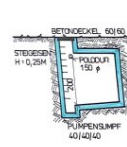
|            |            |
|------------|------------|
| BETON      | 3 48,00 M2 |
| YTONG 20CM | 36,94 M2   |
| HOLZ       | 58,24 M2   |
| DAUBHOLZ   | 2 39,18 M2 |

GÄTTINGER CHESTNE  
PZ 221



**SENKGRUBE**

2,30 x 2,00 x 2,00 = 9,20 M3



## Objektbeschreibung

### Wo Stadt auf Stille trifft

Manchmal braucht es keinen weiten Weg, um das Gefühl von Freiheit zu spüren.

Zwischen alten Bäumen, Vogelgezwitscher und kleinen Gartenzäunen versteckt sich ein Ort, an dem das Leben ein wenig langsamer wird – ein Zuhause, das Herz und Seele gleichermaßen berührt.

In einer ruhigen Seitenstraße im 11. Wiener Gemeindebezirk wartet dieses **liebenswerte Kleingartenhaus auf Eigengrund** – eine Rarität, die urbanes Leben und naturnahes Wohnen perfekt vereint.

Hier beginnt der Morgen mit Sonne auf der Terrasse und endet mit einem Glas Wein im Garten, während die Lichter der Stadt in der Ferne glühen.

### OBJEKTDDETAILS

Errichtet im Jahr **1982** in **massiver Ytong-Bauweise**, steht dieses Haus für solide Bauqualität und zeitlose Beständigkeit. Die **Nutzfläche von rund 58 m<sup>2</sup>** verteilt sich auf zwei Ebenen und schafft ein Raumgefühl, das kompakt, aber durchdacht ist.

Der **Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche** umfasst rund **27 m<sup>2</sup>** und bildet das Herzstück des Hauses. Die offene **Holzwendeltreppe** führt auf eine charmante Galerie – hier ist Platz für ein Schlafzimmer, eine Leseecke oder ein kleines Atelier. Mit rund **17,5 m<sup>2</sup>** bietet die obere Ebene zusätzlichen Raum für Ruhe und Rückzug.

Das **Badezimmer mit Badewanne und WC** ist funktional gestaltet und fügt sich harmonisch in das warme Gesamtbild des Hauses.

Beheizt wird das Gebäude über eine **Gas-Zentralheizung**, die auch den **vollunterkellerten Bereich** mitversorgt.

Durch die offene Bauweise verteilt sich die Wärme über die Treppe bis in das obere Geschoss – so bleibt das Haus auch im Winter angenehm temperiert.

Der **Keller** bietet mit rund **28 m<sup>2</sup>** zusätzlichen Platz für Hobby, Werkstatt oder Stauraum – praktisch, trocken und direkt vom Wohnbereich aus begehbar.

**Für jene, die Wärme, Beständigkeit und Natürlichkeit in einem Zuhause schätzen – und verstehen, dass 337 m<sup>2</sup> Eigengrund in Wien mehr Freiheit bedeuten als Quadratmeter**

allein.

Lassen Sie sich inspirieren und entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Video:

[Hier klicken um das Video anzusehen](#)

## GRUNDSTÜCK & AUSSENBEREICH

Das Haus steht auf einem **Grundstück mit 337 m<sup>2</sup> Eigengrund** – ein wertvolles Detail, das bei Kleingartenhäusern zur Seltenheit geworden ist.

Vor dem Haus lädt eine **überdachte Terrasse mit etwa 10 m<sup>2</sup>** zum Verweilen ein.

Insgesamt stehen rund **25 m<sup>2</sup> Terrassenfläche** zur Verfügung – teilweise überdacht, windgeschützt und mit Blick ins Grüne.

Der Garten selbst ist liebevoll angelegt und vereint das Beste aus beiden Welten:

Alte Bäume sorgen für Schatten, freie Flächen bieten Platz für neue Ideen, Blumenbeete oder einen Gemüsegarten.

Am hinteren Ende des Grundstücks befindet sich ein **kleines Gartenhaus mit integrierter Sauna** – ideal für entspannte Stunden oder zusätzlichen Stauraum.

Ein weiteres Highlight ist die **bequeme Zufahrt direkt bis zum Haus**:

Es besteht die Möglichkeit **am eigenen Grundstück zu parken**, zusätzlich steht ein zweiter **Stellplatz am Eingang der Anlage** zur Verfügung.

Auch in der ruhigen Wohnstraße finden sich jederzeit freie Parkmöglichkeiten für Besucher – praktisch und komfortabel zugleich.

## LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Lage vereint grüne Ruhe mit städtischer Nähe – ein echtes Refugium mitten in Wien.

Nur **zwei Gehminuten** entfernt liegt die **Bushaltestelle „Oriongasse“**, die direkt mit der U-Bahn und den Straßenbahnlinien verbindet.

Die **S-Bahn-Station Wien Haidestraße** ist in **14 Minuten zu Fuß** erreichbar, und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man in rund **25 Minuten in die Wiener Innenstadt (Stephansplatz)** oder in **30 Minuten zum Flughafen Wien-Schwechat**.

Auch das Umfeld überzeugt:

Der **Böhmische Prater**, der **Laaer Wald** und das **Erholungsgebiet Wienerberg** sind nur wenige Minuten entfernt – perfekte Orte für Spaziergänge, Sport und kleine Auszeiten im Alltag.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Kindergärten und Schulen liegen ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

## **PREIS**

Dieses charmante Kleingartenhaus wird zu einem **Kaufpreis von EUR 335.000,-** angeboten.

Da es sich um **Eigengrund** handelt, entfällt jegliche Pacht – ein wesentlicher Vorteil und langfristiger Wertfaktor dieser Immobilie.

## **MEIN SERVICE**

Dieses Haus ist kein Objekt wie jedes andere – es ist ein Ort für Menschen, die das Echte suchen.

**Für Menschen, die wissen, dass wahre Schönheit in der Ruhe liegt.**

Ich lade Sie herzlich ein, dieses besondere Refugium persönlich zu erleben.

Kommen Sie vorbei, atmen Sie durch, spüren Sie die Ruhe – und vielleicht finden Sie hier Ihr neues Zuhause.

### **Kontakt:**

**Caroline Viktoria Gütler | Immobilienfachberaterin mit Herz**

? +43 664 300 5626

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap