

## **Idyllisches Kleingartenhaus im Rohbau am Wiener Neustädter Kanal**



**Objektnummer: 960/73905**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Traiskirchen
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	34,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



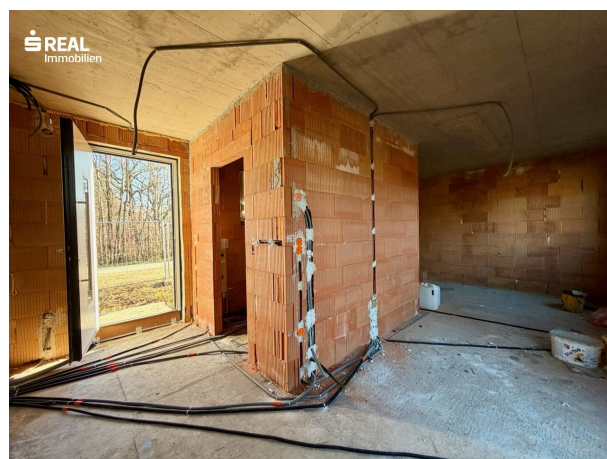
### Karl Fröschl

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

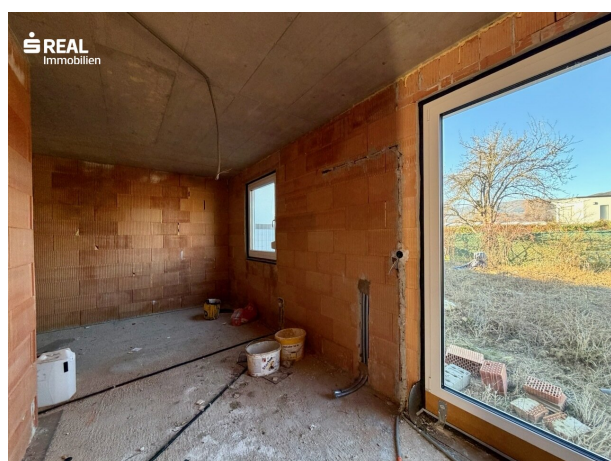
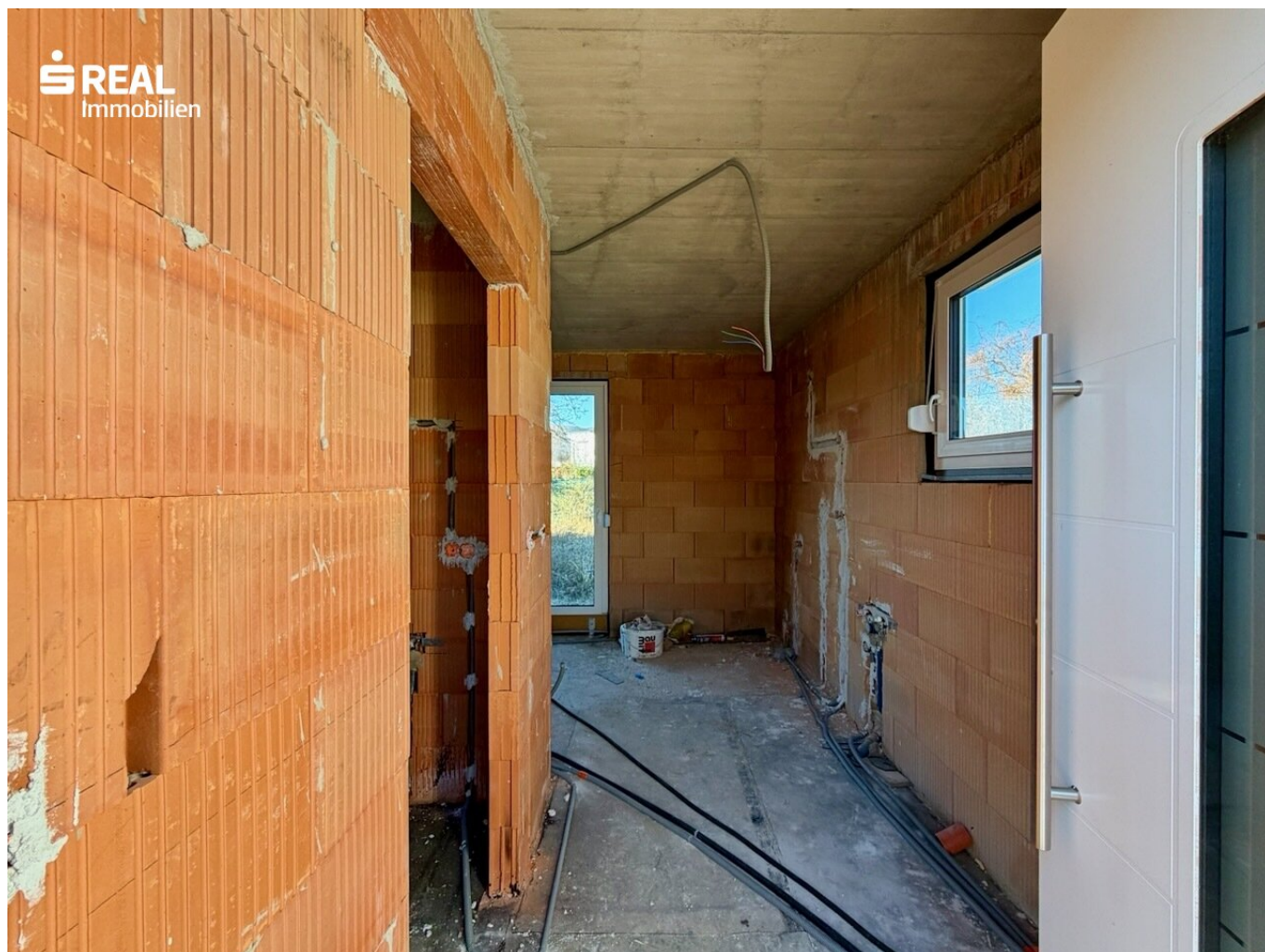
T +43 (0)5 0100 - 26340  
H +43 664 88544117

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











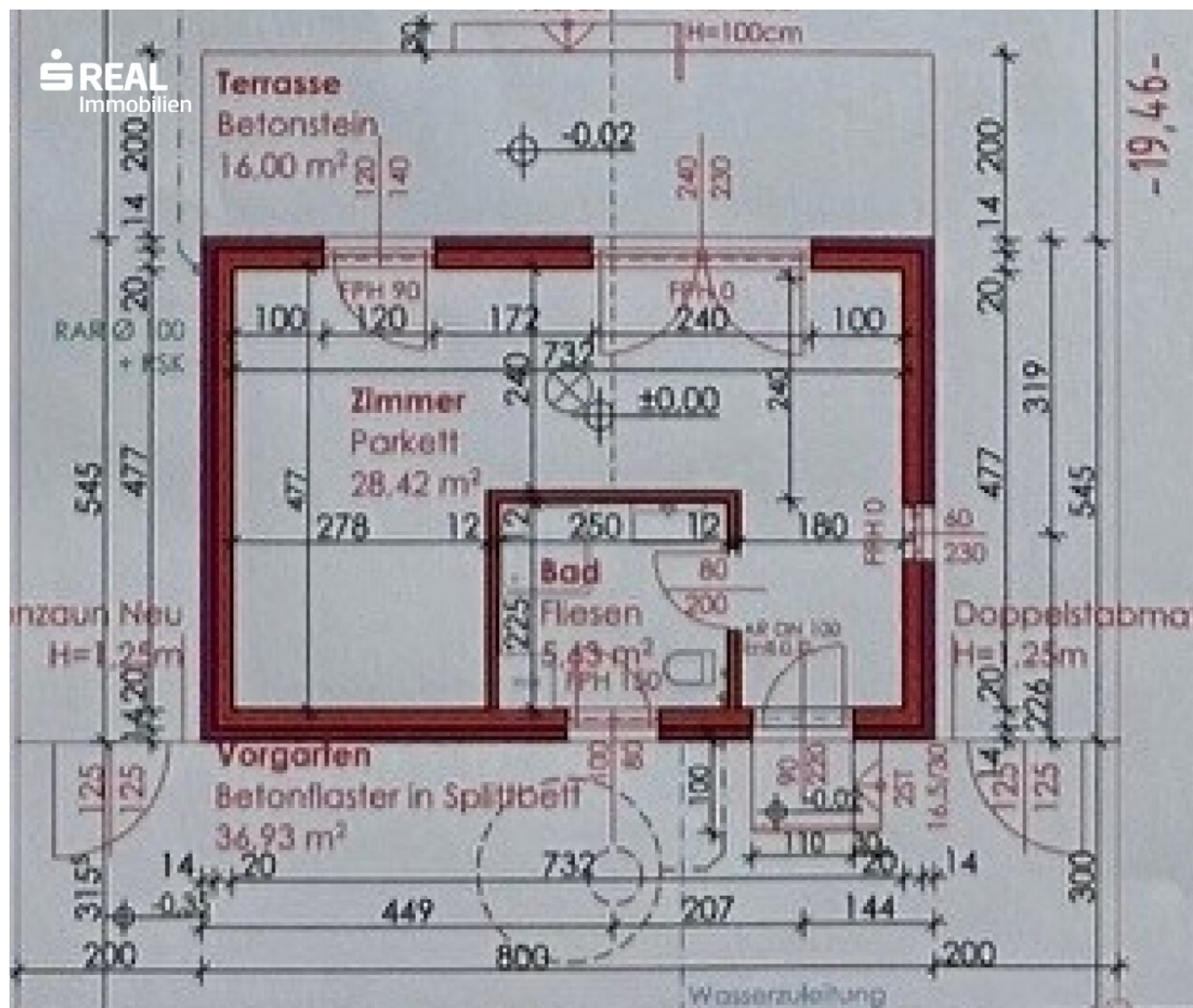


Garten



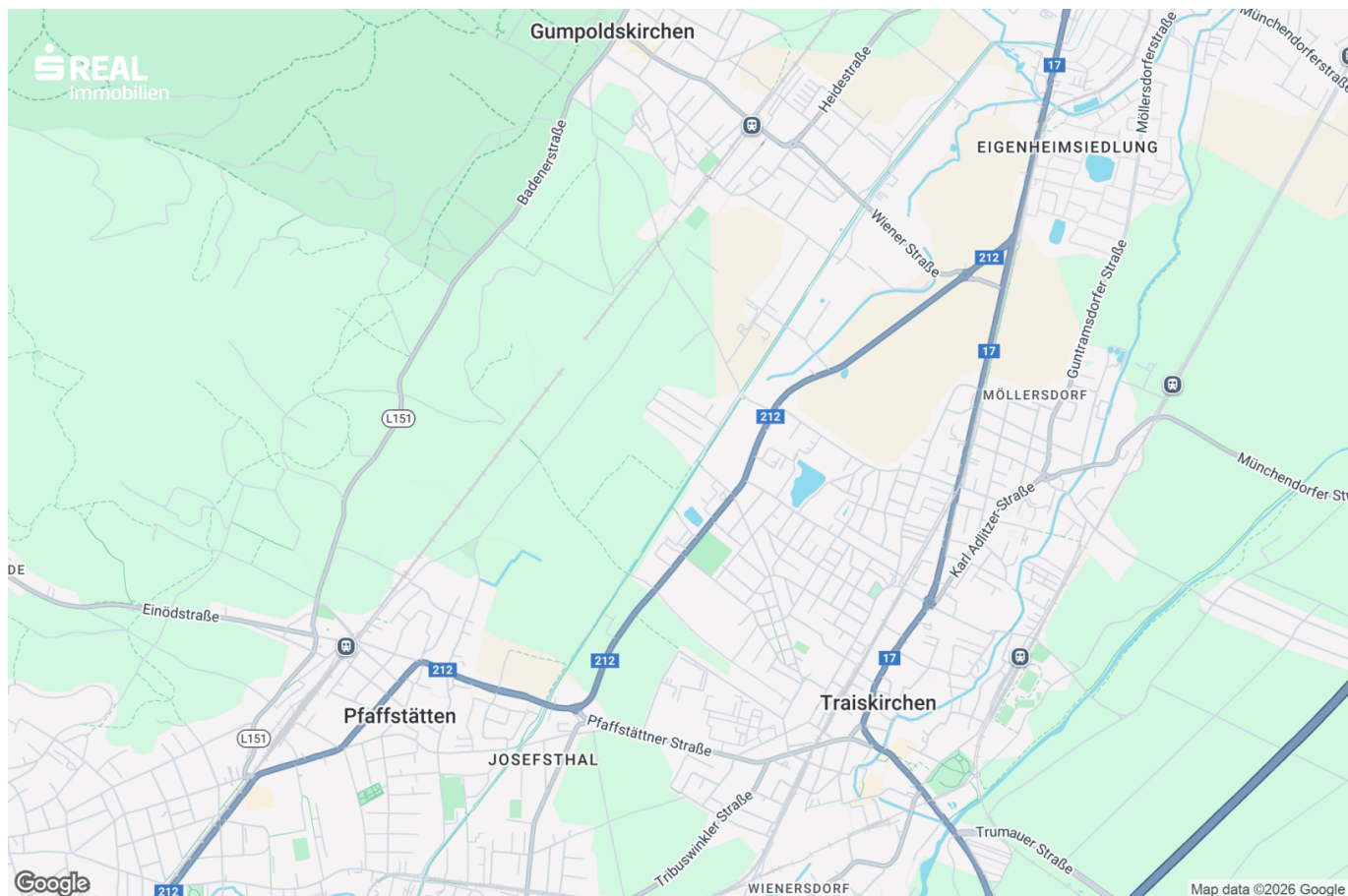
Skizze















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Sommerdomizil!

Das Besondere an dieser Liegenschaft:

- Charmantes Gartenhaus noch im Rohbau (ca. 34 m<sup>2</sup>): Das Gartenhaus kann individuell fertiggestellt werden.
- Garten (ca. 190 m<sup>2</sup>)
- Das Grundstück befindet sich im Eigentum.

Grundstücksbeschreibung:

- Großzügige & vielseitig nutzbare Fläche: Mit 234 m<sup>2</sup> bietet das Grundstück ausreichend Platz für intensiven Gartenbau, Erholungsflächen, Spielmöglichkeiten oder individuelle Gestaltungsideen.
- Direkter Zugang zum Wiener Neustädter Kanal: Profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zum Wasser - ideal für Spaziergänge, Radtouren oder einfach nur zum Entspannen am Ufer.
- Hinter der Kleingartenanlage beginnen die Weinberge, auch hier kann man stundenlang Wandern und Radfahren.
- Sonnige Ausrichtung: Das Grundstück verfügt über eine gute Besonnung für prächtiges Pflanzenwachstum und gemütliche Stunden im Freien.
- Gepflegtes Umfeld: Eingebettet in eine ruhige und ordentliche Kleingartenanlage mit guter Infrastruktur.

Infrastruktur & Ausstattung:



- Strom- und Wasseranschluss vorhanden.
- Gute Erreichbarkeit mit dem PKW.
- Jahresgebühr Kleingarten: € 33,- (inkludiert ist ein Ausflug pro Jahr, man kann Gartengeräte ausborgen und es gibt eine 4x/Jahr erscheinende Kleingartenzeitung)
- Wassergenossenschaft: € 54,72 (Jahr 2025) und Abrechnung je nach Gebrauch

Ideal für:

- Gartenenthusiasten, die viel Platz zum Gärtnern schätzen.
- Naturliebhaber, die Ruhe suchen.
- Alle, die ein kleines, kompaktes Gartenhaus als Rückzugsort nutzen möchten.

Nutzen Sie diese seltene Chance!

Dieses Grundstück mit dem praktischen Gartenhaus in hervorragender Lage bietet eine einzigartige Möglichkeit für Erholung.

Lage:

Zwischen dem Wiener Neustädterkanal und den Weinbergen versteckt, liegt dieses entzückende Grundstück. Genießen Sie die einzigartige Ruhe und Natur direkt in einer gepflegten Kleingartensiedlung. Perfekt für Erholungssuchende, Gartenfreunde und alle, die eine grüne Oase vor den Toren der Stadt schätzen.

Energieausweis: Ein Energieausweis muss nicht vorgelegt werden da Gebäude mit einer Nutzfläche von unter 50 m<sup>2</sup> von der Energieausweis-Pflicht befreit sind.

Machen Sie sich einen guten Überblick mit dem 360°



Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3138699?accessKey=6903>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL-Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

*Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.*

*Bei einem Abschluss für eine Finanzierung oder eine Veranlagung belohnt s REAL Sie mit einer Gutschrift über € 300,-*

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <1.500m



Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.