

**Absolute Rarität: Kleingartenhaus auf Eigengrund in
vorderer Reihe an der Donau!**



Objektnummer: 1793/256

Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	keine Angabe
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Garten:	240,00 m ²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

BSc Sara Hufnagl

OVB Allfinanzvermittlungs GmbH
Sironastraße 4/1/C
5071 Wals b. Salzburg

T +43 650 3069982

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



Objektbeschreibung

In **absoluter Bestlage des 22. Bezirks** gelangt dieses **Kleingartenhaus im renommierten Kleingartenverein Straßenbahnerbad** zum Verkauf.

Die **sehr gepflegte Liegenschaft auf Eigengrund** befindet sich in **erster Reihe zur Donau – kein Haus davor**, direkter Zugang zur Natur und die Möglichkeit, an heißen Sommertagen **ungestört baden zu gehen**. Der **freie Blick**, die außergewöhnliche Ruhe und das unmittelbare Donau-Ambiente machen dieses Objekt zu einer **absoluten Rarität**. Ob als idyllisches Wochenenddomizil oder als ganzjähriger Familiensitz – dieses außergewöhnliche Objekt eröffnet vielfältige Möglichkeiten der Nutzung.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein **exklusives Kleingartenhaus in unverbaubarer Lage** zu erwerben – eine Kombination aus Privatsphäre, Natur und Lebensqualität, die in Wien kaum noch zu finden ist.

Highlights auf einen Blick

- **Absolute Rarität** in dieser Lage
- **Eigengrund** – kein Pachtverhältnis
- **Erste Reihe zur Donau** – unverbaubar, kein Haus davor
- **Sehr ruhige, idyllische Lage**
- **Gepflegt & sehr gemütlich** – sofort nutzbar
- Ideal als **Rückzugsort**, Wochenendhaus oder Sommerdomizil

Das Haus besticht durch seine behagliche Atmosphäre und den liebevoll gepflegten Zustand. Die Kombination aus Natur, Donau-Nähe und urbaner Infrastruktur macht diese Liegenschaft zu einem echten Unikat im **Wien 1220**.

Bei Interesse gerne bei uns melden!

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <10.000m
Apotheke <10.000m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <10.000m
Kindergarten <10.000m
Universität <10.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <10.000m
Bäckerei <10.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Geldautomat <10.000m
Bank <10.000m
Post <10.000m
Polizei <10.000m

Verkehr

Bus <10.000m
U-Bahn <10.000m
Straßenbahn <10.000m
Bahnhof <10.000m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap