

Toplage in Sievering: Kleingartengrundstück-Ruhige Randlage im Eigentum



Objektnummer: 16591

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Kaufpreis:	385.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.638,30 €
Betriebskosten:	40,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 676 3399170

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



VARIANTE B – SPLIT-ZONE MIT SEITLICHER TREPPE
Konzept: Offen, warmweich

HAUS IM GARTEN – POSITION

DIE VORTEILE DIESER VARIANTE

- ✓ Wohnen / Essen im Gartebereich – viel Licht und tolle Sicht
- ✓ Bestenfalls Treppen ohne Fliesen und schuffert mehr Freiraum
- ✓ Balkon und Terrasse
- ✓ auch überdacht
- ✓ Komplexer 2. Erdgeschoss im Neubau – effizient & großflächig
- ✓ Ideal für kleine Grundstücke – Haus liegt nach links, rechts bleibt viel Gartentiefe

STIL-ALTERNATIVEN

ERDGESCHOSS (ca. 48 m²)

OBERGESCHOSS (ca. 36–40 m²)

ZUSAMMENFASSUNG

- Außenfläche: ca. 5100 + 4100 m²
- Grundfläche: ca. 80 + 80 m²
- Gartentiefe: 2
- Dachform: Mansarddach 27°
- Exterieur: Holzverkleidung (optional)

KURZBESCHREIBUNG

Ein kompakter, geradlinig konstruierbares Haus mit offener Verbindung zum Garten. Stufenlos Übergang zum Erdgeschoss und schillerndes Balken- und Obergeschoss. Haupt- und Nebenräume sind über das Haus verteilt, als es ist – und liegt sich harmonisch in den Garten ein.





Objektbeschreibung

Dieses wunderbare Kleingartengrundstück befindet sich am Rande der Kleingartenanlage und grenzt direkt an die weitläufigen Parkanlagen des "Wasserschlosses" der Gemeinde Wien,

Das Grundstück ist im Eigentum- es fällt keine monatliche Pacht an!

Eckdaten: Gesamtfläche 235 m²

Es kann ein Einfamilienhaus gemäß der Bauordnung Wiener Kleingartengesetz errichtet werden:

- ca. 75 m² Keller
- ca. 47 m² Erdgeschoss (verbaute Fläche + 7cm Dämmung rundum)
- ca. 47 m² Obergeschoss (detto)
- max. Höhe 5,5m

Wir können Ihnen gerne den Kontakt zu einer Fertighausfirma herstellen, die Ihnen gerne einen Kostenvoranschlag für ein auf Ihre Bedürfnisse angepasstes Hausprojekt erstellen kann. Firma Adam ist auf Kleingartenhäuser in Wien spezialisiert und mit den Bebauungsbestimmungen bestens vertraut.

<https://www.adam-fertighaus.at>

Sie gelangen über eine Zufahrtsstraße bis fast zum Grundstück (ca. 10 m zur Zufahrtsstraße), das Sie sowohl über die Wasserschlossgasse, als auch über ein kleines Zufahrtswegerl erreichen können. Das Grundstück ist bereits aufgeschlossen und verfügt über Strom, Kanal und Wasseranschluss. Hier können Sie auf kleinem Raum Ihre Wohnträume in Bestlage des 19. Bezirkes verwirklichen.

Lage:

Der Stadtteil Sievering im Herzen von Döbling ist ein besonderer Ort: Hier liegen die

namhaften Sieveringer Weingärten und laden dazu ein, zwischen den Reben zu sitzen und ein Glas Wein und lokale Schmankerln zu genießen. In kürzester Zeit gelangt man vom pulsierenden Wiener Stadtzentrum in den Weinort Sievering, wo Genuss zum Alltag gehört!

Anbindung:

? 25 Minuten ins Stadtzentrum mit dem Auto

? 41 Minuten öffentlich zum Schottentor

? 10 Minuten Fußweg zur Linie 35A

34 Minuten öffentlich zur S+U Spittelau

Top-Heurige in der Nähe:

- Fuhrgassl-Huber – 15 Minuten Fußweg

- Das Schreiberhaus – 14 Minuten Fußweg

- Heuriger Wolff – 13 Minuten Fußweg

- Weinhof Zimmermann – 7 Minuten Fußweg

- Schutzhaus Hackenberg – 2 Minuten Fußweg

Die ideale Gelegenheit, absolute Ruhe und die Schönheit der Natur zu genießen. Wandern, Mountainbiken, Joggen, alles direkt von Ihrem neuen Zuhause aus!

Öffentliche Verkehrsanbindung

500m zum Autobus 39A - "Ährengrubenweg"

600m zum Autobus 35A - "Neustift, Agnesgasse"

Nachfolgend ein Link zur Wiener Kleingarten Verordnung und die Bauverordnung der Stadt Wien, um sich einen ersten Eindruck über die Realisierung Ihres Projektes verschaffen zu können.

[Kleingarten Verordnung Wien](#)

<https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtsvorschriften/html/b2400000.htm>

Kleingarten Wien - [Bauverordnung](#)

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-kleingartengebiet.pdf>

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Bitte fordern Sie das Exposé mit vielen weiteren Bildern und den Plänen an!

Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Marianne Pargan

Akad. Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Mobile: [+43 676 33 99 170](tel:+436763399170)

Alexander Ringsmuth Immobilien

<http://www.ringsmuth.at/>

Irrtum und Änderungen vorbehalten

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap