

## **Am Hackenberg Kamm- Kleingartengrundstück im Eigentum- Ruhelage am Rande der Siedlung**



**Objektnummer: 16591**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	1.787,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.



## Objektbeschreibung

Dieses wunderbare Kleingartengrundstück befindet sich am Rande der Kleingartenanlage und grenzt direkt an das weitläufige Wasserreservoir "Wasserschloss" der Gemeinde Wien.

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

Sie gelangen über eine Zufahrtsstraße bis zum Grundstück, 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 Sievinger 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!

Eckdaten: Gesamtfläche 235 m<sup>2</sup>

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

- ca. 75 m<sup>2</sup> Keller
- ca. 47 m<sup>2</sup> Erdgeschoss (verbaute Fläche + 7cm Dämmung rundum)
- ca. 47 m<sup>2</sup> Obergeschoss (detto)
- max. Höhe 5,5m

### **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?**

**Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen dieses schöne Haus persönlich und übermittle Ihnen noch weitere Bilder und Videos.**

**Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!**

**Marianne Pargan**

**marianne.pargan@ringsmuth.at**

**Tel.: 0676/3399170**

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

**[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)**

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