

## **Grinzing: Eckgrundstück mit Zufahrt & Wienblick – seltene Gelegenheit**



**Objektnummer: 1662/3138**  
**Eine Immobilie von RE/MAX 4You**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Sondernutzung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Silviya Fijuljanin**

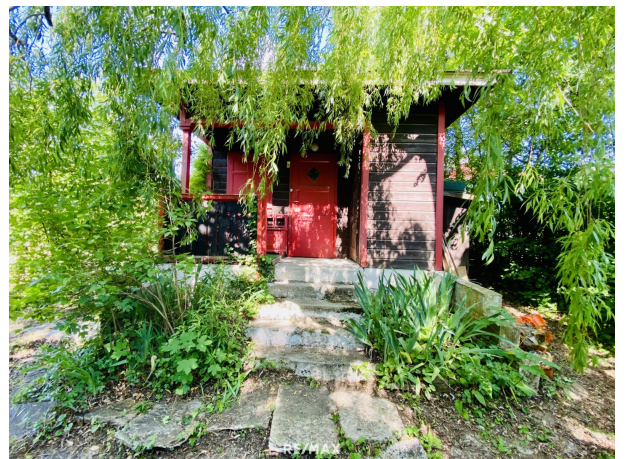
RE/MAX 4You  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien

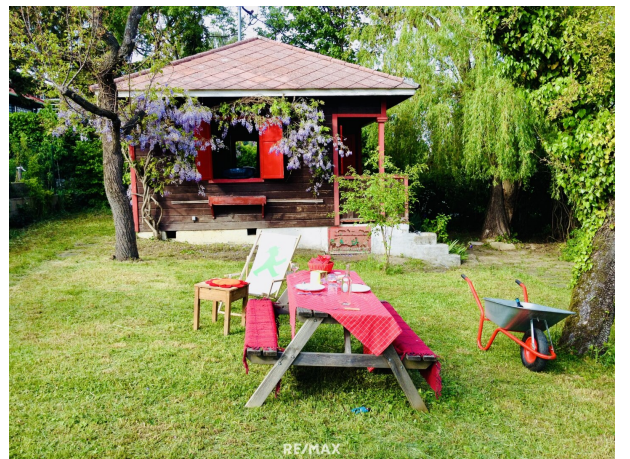
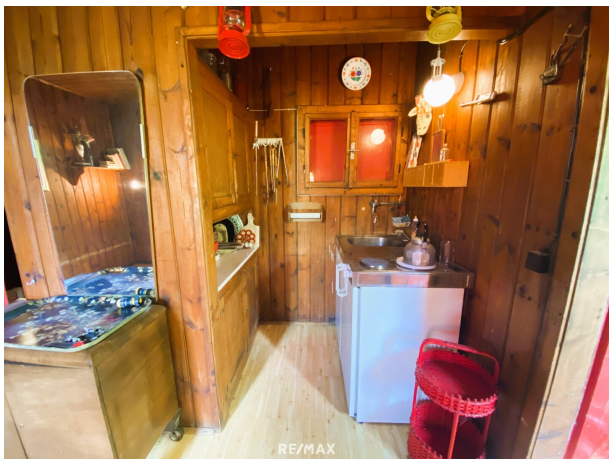
T +43 1 403 28 90  
H +43 69919762412

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

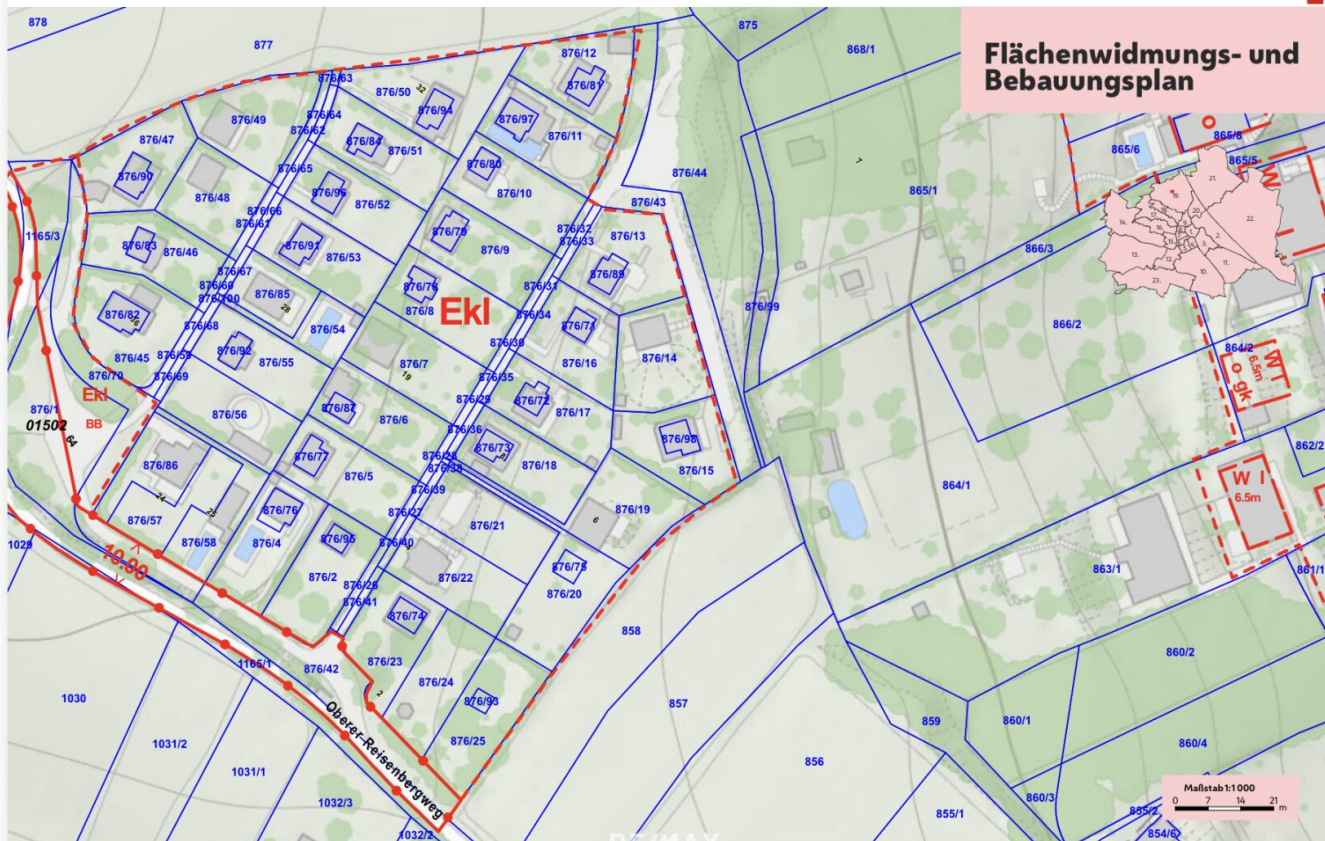








# Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



## Objektbeschreibung

Ein Grundstück wie dieses ist in Grinzing kaum zu finden – Ecklage, direkte Zufahrt und ein Ausblick, der vom Grünen bis weit über Wien reicht.

Stellen Sie sich vor: Ihr eigenes Stück Natur, eingebettet in die Weinberge, mit Blick bis über ganz Wien.

Dieses ca. 429 m<sup>2</sup> große Kleingarten-Grundstück vereint eine der schönsten Lagen Wiens mit Eigenschaften, die in dieser Kombination nur selten zu finden sind. Besonders die flache Beschaffenheit, die direkte Zufahrt und die Ecklage machen die Nutzung außergewöhnlich komfortabel und vielseitig – eine Kombination, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

### HIGHLIGHTS

- ca. 429 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Eckgrundstück – deutlich bessere Nutzbarkeit und mehr Privatsphäre
- Direkte Zufahrt und Parkmöglichkeit – in dieser Lage eine echte Seltenheit
- Flaches Grundstück – optimal nutzbar, kein Hangverlust
- Spektakulärer Blick auf Weinberge und Stadt Wien
- Voll erschlossen (Wasser und Strom vorhanden)
- Ganzjährig erreichbar (Post, Müll, Schneeräumung)
- Ruhige, gepflegte Kleingartensiedlung mit nur 31 Parzellen

### BESTAND

Auf dem Grundstück befindet sich ein charmantes kleines Bestandsgebäude

(„Knusperhäuschen“) mit:

- 1 Zimmer, Kochnische, Sitzecke, WC

Bereits jetzt nutzbar und gleichzeitig eine ideale Grundlage für eine zukünftige Gestaltung.

### **BAUPOTENTIAL\***

Widmung: Erholungsgebiet Kleingarten (EKL)

Mögliche Bebauung:

- Kleingartenhaus und Nebengebäude
- bis zu 35 m<sup>2</sup> bebaute Fläche
- max. 160 m<sup>3</sup> oberirdischer umbauter Raum
- max. 5 m Gebäudehöhe

Zusätzlich möglich:

- Terrasse bis zu 2/3 der bebauten Fläche
- Kellergeschoss unter Gebäude und Terrasse

*\*) Alle Angaben ohne Gewähr. Maßgeblich sind die Bestimmungen des Wiener Kleingartengesetzes sowie die Vorgaben der MA37.*

### **GEMEINSCHAFT & KOSTEN**

- Kleine, angenehme Anlage mit 31 Parzellen

- Professionelle Verwaltung

Monatliche Kosten ca. 44 Euro:

- Betriebskosten (Wasser, Abwasser, allgemeine Bewirtschaftung): ca. 27 Euro
- Grundbesitzabgaben (Grundsteuer, Müllabfuhr): ca. 17 Euro

## **LAGE & INFRASTRUKTUR**

1190 Wien – Grinzing

Die Liegenschaft befindet sich in einer angenehm ruhigen und grünen Umgebung, eingebettet in die Weinberge von Grinzing.

Die Anlage ist geprägt von gepflegten Parzellen und einer insgesamt sehr ansprechenden Bebauung mit teilweise hochwertig ausgeführten Kleingartenhäusern, was ein stimmiges und gehobenes Gesamtbild vermittelt.

Mitten in den Weinbergen gelegen, nur wenige Gehminuten vom Cobenzl entfernt, verbindet diese Lage Natur, Ruhe und eine der begehrtesten Wohngegenden Wiens.

Öffentliche Anbindung:

- Bus 38A in ca. 5–10 Gehminuten erreichbar
- Straßenbahnlinie 38 in Grinzing

## **FAZIT**

Ein Grundstück wie dieses ist in Grinzing eine absolute Ausnahme.

Eckgrundstück, direkte Zufahrt, flache Fläche und dieser Ausblick machen diesen Ort zu etwas ganz Besonderem.

Ideal für alle, die sich ihren persönlichen Rückzugsort im Grünen schaffen möchten – und

gleichzeitig die Nähe zur Stadt schätzen.

### **HAUSENTWURF (auf Anfrage)**

Für das Grundstück liegt bereits ein Entwurf für ein mögliches Kleingartenhaus im Rahmen der geltenden Bestimmungen vor.

Dieser dient als Beispiel für eine mögliche Bebauung und kann bei Interesse gerne zur Verfügung gestellt werden.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap