

## **Nostalgisches Gartenhaus mit großzügigem Grund (Bebauungspotential)**



**BeFirst**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 9802-1**

**Eine Immobilie von BeFirst Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Zustand:</b>	Abrissobjekt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	482,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Barbara Preis**

BeFirst Immobilien GmbH  
Untere Weißgerberstraße 16/4  
1030 Wien

T +436769206640

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



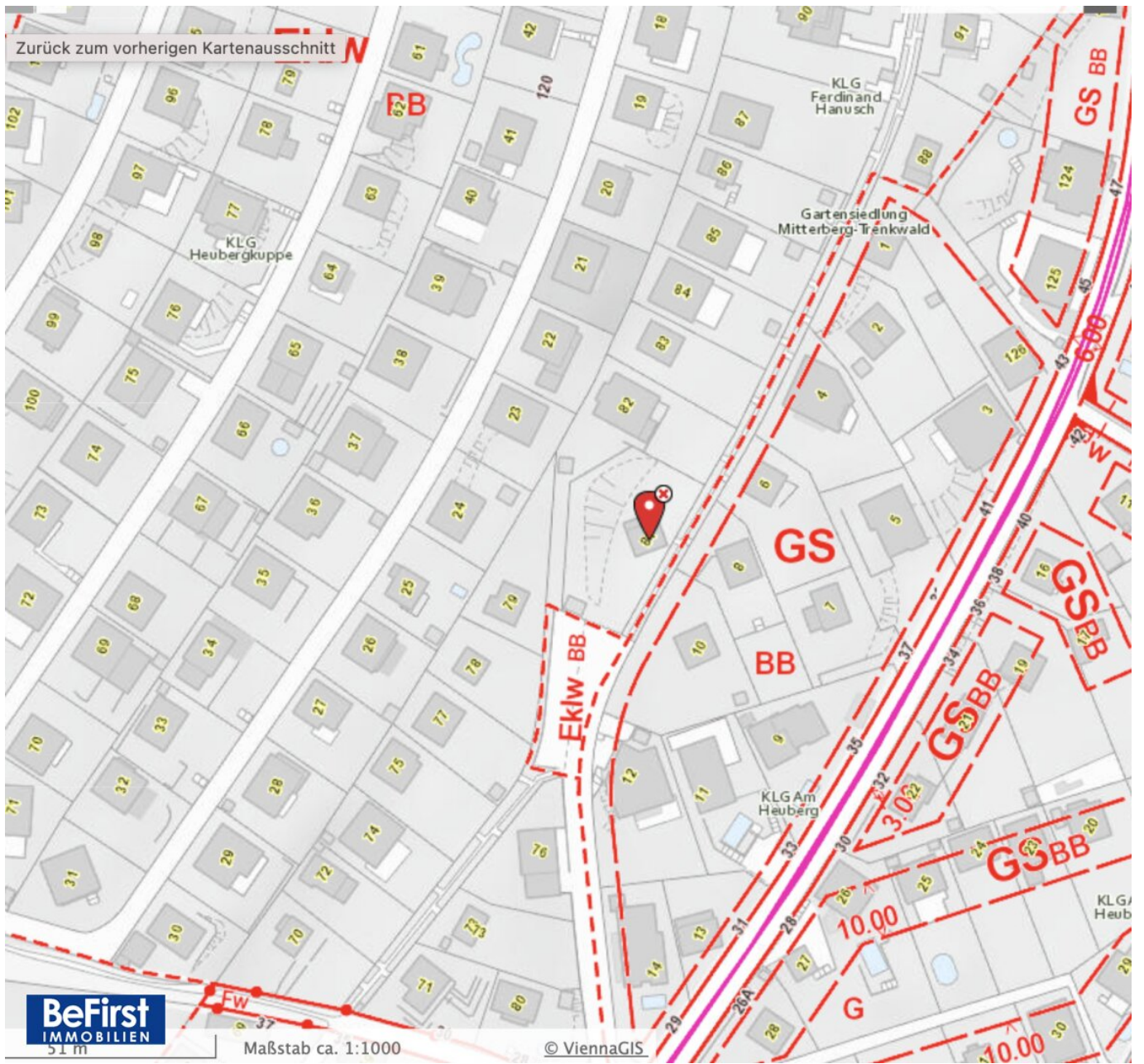








Zurück zum vorherigen Kartenausschnitt



**PLANDOKUMENT 7249/2 STADTKARTE 43-4,-3**  
 Genehmigt mit Beschluß des Gemeinderates v. 24.11.1999, Pr. Zl. 383GP/99  
 Erhältlich in der Mag.Abt. 21B Preis: Euro  
 1082-Wien, Rathausstr. 14-16  
 1. Stock, Zl. 115 ATS

MAGISTRAT DER STADT WIEN  
 MAGISTRATSABTEILUNG 21A  
 FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN

Wien, am 6.10.1999

DER ABTEILUNGSLEITER

*Ullrich*



## Objektbeschreibung

Dieser zauberhafte Eigengrund mit einer herrlichen Fläche von 516 m<sup>2</sup> liegt am Rande des Kleingarten Vereins Ferdinand Hanusch in beschaulicher Ruhelage des Heubergs. Das bestehende Gartenhäuschen ist in der Sommerzeit ein wunderbares Kleinod für Jungfamilien und Naturliebhaber. Die hervorragende Lage am Beginn des Parzellenabschnittes bietet ebenso hervorragende Bedingungen für eine Bebauung. So können Baufahrzeuge direkt auf das Grundstück gelangen.

**Widmung und Bebauungsmöglichkeit:** Widmung Eklw - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen (max. 20% Bebauung) Die Errichtung eines Kleingartenwohnhauses auf drei Ebenen mit

- 50 m<sup>2</sup> verbaubare Fläche im EG
- 50 m<sup>2</sup> verbaubare Fläche im OG
- bis zu 83,3 m<sup>2</sup> Kellerflächen / Nutzung als Wohnkeller möglich. Aufgrund der leichten Hanglage würden so auch der Keller mit natürlichem Licht versorgt. Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit als Mitglied des Vereins einen KfZ Abstellplatz nutzen zu können.

**Sehr gute Verbindung besteht sowohl im öffentlichen wie auch im**

**Individualverkehr:** Die Buslinie 44A liegt nur wenige Schritte entfernt und führt direkt zur S45 und zur Straßenbahnlinie 43.

Sehr gerne stehe ich Ihnen jederzeit für weitere Fragen und ausführliche Besichtigungen zur Verfügung.

Barbara Karoline Preis

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap