

**„Grüne Oase mit Perspektive – Kleingartenparzelle in Wien  
mit geplanter Umwidmung“ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25827**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



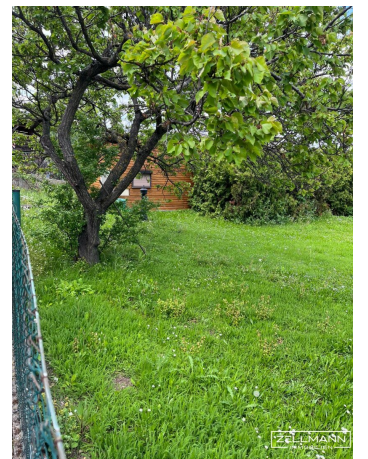
### **Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00  
H +43 699 15 15 22 00

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







# Objektbeschreibung

## ***Charmante Kleingartenidylle mit Entwicklungspotenzial***

Diese Liegenschaft verbindet das, was aktuell stark nachgefragt wird: Ruhe, Grünraum und gleichzeitig eine klare Perspektive für die Zukunft. In einer gewachsenen Kleingartenanlage gelegen, eröffnet dieses Grundstück nicht nur eine sofort nutzbare Rückzugsoase, sondern auch eine attraktive Entwicklungschance im Zuge geplanter Umwidmungen.

### **QUICKREAD: Alles auf einen Blick**

- Grundstücksfläche: ca. 241 m<sup>2</sup>
- Widmung: Kleingartengebiet (derzeit nicht ganzjährig bewohnbar)
- Bestand: Holzbungalow mit ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ausstattung: Küche, Wohnbereich, WC, Dusche
- Erschließung: voll erschlossen
- Widmung: Ekl ( Kleingartengebiet)
- Kaufpreis: € 195.000,-

### **Ruhiges Grundstück mit vielseitiger Nutzung**

Das Grundstück präsentiert sich als klassische Wiener Kleingartenparzelle mit angenehmer Größe und guter Struktur. Der vorhandene Baumbestand sowie die gewachsene Einfriedung schaffen eine angenehme Privatsphäre und ein natürliches Ambiente.

Der bestehende Holzbungalow bietet eine einfache, aber funktionale Basis für die Nutzung in den warmen Monaten. Gleichzeitig eröffnet das Grundstück ausreichend Raum für individuelle Gestaltung und zukünftige Anpassungen.

### **Bestehende Bebauung – kompakt und funktional**

Auf der Liegenschaft befindet sich ein gepflegter Holzbungalow, der aktuell über:

- einen kleinen Wohnbereich
- eine Küche
- ein WC sowie eine Dusche

verfügt und somit eine sofortige Nutzung ermöglicht.

Diese Struktur bietet eine solide Ausgangsbasis für Eigennutzer oder als Übergangslösung bis zur zukünftigen Entwicklung.

### **Spannendes Entwicklungspotenzial durch geplante Umwidmung**

Ein besonders attraktiver Aspekt dieser Liegenschaft liegt in der zukünftigen Perspektive:

Im Umfeld ist eine Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans geplant, bei der unter anderem auch für die bestehende Kleingartenanlage eine Umwidmung auf ganzjähriges Wohnen **geprüft und vorgeschlagen** wird.

Zusätzlich entstehen in unmittelbarer Nähe:

- moderner Wohnbau
- neue Sportflächen
- ein Natur- und Erlebnispark

Diese Entwicklungen führen zu einer nachhaltigen Aufwertung der gesamten Lage und machen das Grundstück besonders interessant für vorausschauende Käufer.

### **Lagequalität mit ausgezeichneter Infrastruktur**

Die Liegenschaft befindet sich in einer gut angebotenen Lage im 11. Bezirk und bietet eine

sehr ausgewogene Kombination aus Ruhe und urbaner Nähe.

Im direkten Umfeld befinden sich:

- Nahversorger, Bäckereien und Einkaufszentrum in wenigen Minuten erreichbar
- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Straßenbahn, Bahnhof, U-Bahn-Anbindung)
- Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung in unmittelbarer Umgebung

Die Erreichbarkeit sowie die vorhandene Infrastruktur sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit bei gleichzeitig ruhigem Wohngefühl.

#### **Zusammenfassung**

Diese Liegenschaft stellt eine seltene Gelegenheit dar, eine klassische Wiener Kleingartenparzelle mit klar erkennbarem Entwicklungspotenzial zu erwerben.

Die Kombination aus:

- sofort nutzbarem Bestand
- ruhiger Grünlage
- vollständiger Erschließung
- **und insbesondere der geplanten Umwidmung**

macht dieses Grundstück sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren äußerst interessant.

Ein Objekt, das nicht nur den heutigen Bedarf erfüllt, sondern vor allem die Chancen von morgen bereits in sich trägt.

**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](#)

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.

### **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

### **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap