

**„Private Grünruhe in Wien – Kleingartenparzelle mit Bestand, Eklw-Widmung und langfristiger Perspektive“ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25836**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<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



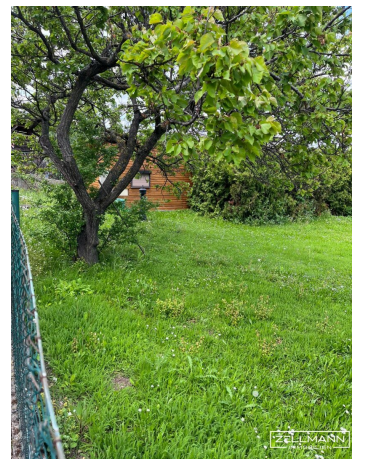
### **Christian Zellmann**

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

## Moderne Kleingartenidylle mit Bestand und Perspektive in urbaner Grünlage

Diese Kleingartenparzelle verbindet genau jene Qualitäten, die in Wien immer gefragter werden: Ruhe, Grünraum, Privatsphäre und gleichzeitig eine interessante langfristige Perspektive innerhalb einer sich entwickelnden Umgebung.

Inmitten einer gewachsenen Kleingartenanlage gelegen, bietet die Liegenschaft einen seltenen Rückzugsort mit bestehender Nutzungsmöglichkeit und attraktiver Lagequalität im 11. Bezirk.

### QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Grundstücksfläche: ca. 241 m<sup>2</sup>
- Widmung: Eklw – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen
- Bestand: Holzbungalow mit ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ausstattung: Wohnbereich, Küche, WC und Dusche
- Erschließung: voll erschlossen
- Nutzung: Freizeitwohnen und ganzjähriges Wohnen gemäß aktueller Widmung grundsätzlich zulässig
- Kaufpreis: € 195.000,-

### Ruhige Grünlage mit sofort nutzbarem Bestand

Das Grundstück präsentiert sich als klassische Wiener Kleingartenparzelle mit angenehmer Privatsphäre und gewachsenem Grünbestand. Die bestehende Einfriedung sowie die natürliche Struktur schaffen eine ruhige und geschützte Atmosphäre.

Der vorhandene Holzbungalow ermöglicht bereits jetzt eine sofortige Nutzung und eignet sich ideal als persönliche Rückzugsoase, Wochenenddomizil oder naturnaher Aufenthaltsort innerhalb der Stadt.

### Bestehende Bebauung – kompakt und funktional

Auf der Liegenschaft befindet sich ein einfacher Holzbungalow mit:

- Wohnbereich
- Küche
- WC
- Dusche

Die bestehende Struktur bietet eine praktische Ausgangsbasis für Eigennutzer und ermöglicht eine unmittelbare Nutzung ohne sofortige Investitionen.

#### **Widmung und Bebauungssituation**

Die Liegenschaft befindet sich im Bereich des aktuellen Plandokuments 8460 und weist die Widmung „Eklw“ (Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen) auf.

Im Zuge der aktuellen Bebauungsbestimmungen sind jedoch verschiedene städtebauliche Vorgaben zu berücksichtigen. Insbesondere bestehen Einschränkungen durch festgelegte Fluchtlinien, Abstandsbestimmungen sowie teilweise beschränkte Bebauungsbereiche innerhalb der Parzelle.

Dadurch eignet sich die Liegenschaft vor allem für Käufer, die den Fokus auf eine naturnahe Nutzung, einen bestehenden Rückzugsort oder eine kompakte zukünftige Bebauung legen. Großzügige Neubauprojekte sind aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen nur eingeschränkt umsetzbar.

Interessenten wird empfohlen, zukünftige Bauvorhaben vorab mit Architekt, Ziviltechniker oder der zuständigen MA 37 individuell abzuklären.

#### **Lagequalität mit ausgezeichneter Infrastruktur**

Die Liegenschaft befindet sich in gut erreichbarer Lage des 11. Bezirks und verbindet urbanen Komfort mit ruhigem Grünraum.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich:

- Nahversorger, Einkaufsmöglichkeiten und Bäckereien
- öffentliche Verkehrsmittel mit sehr guter Anbindung
- Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung
- Grün- und Freizeitflächen im erweiterten Umfeld

Die Kombination aus Stadtnähe und Kleingartencharakter sorgt für eine hohe Lebensqualität

und macht die Liegenschaft besonders interessant für Käufer, die einen privaten Grünraum innerhalb Wiens suchen.

### **Zusammenfassung**

Diese Liegenschaft bietet die seltene Möglichkeit, eine Wiener Kleingartenparzelle mit bestehendem Bestand, ruhiger Atmosphäre und aktueller Eklw-Widmung zu erwerben.

### **Besonders hervorzuheben sind:**

- die naturnahe und geschützte Lage
- die sofortige Nutzungsmöglichkeit
- die vollständige Erschließung
- sowie die interessante Perspektive innerhalb eines sich entwickelnden Stadtgebiets

Gleichzeitig sind die aktuellen Bebauungsbestimmungen und Einschränkungen bei zukünftigen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Ein interessantes Objekt für Käufer, die einen privaten Grünraum mit Bestand und langfristiger Perspektive innerhalb Wiens suchen.

**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