

**Sicher anlegen mit Wohlfühlbonus!**



Garten

**Objektnummer: 5078**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Traiskirchen
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	35,00 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>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Karl Popp

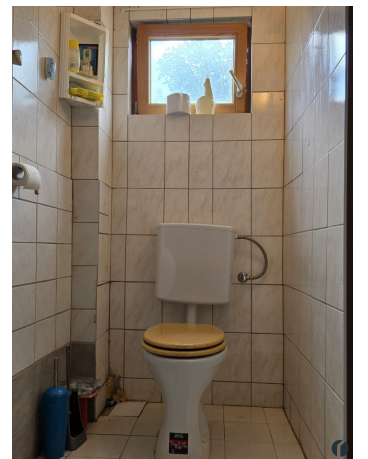
Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln an der Donau

H ?+43 660 1551964?

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









# Objektbeschreibung

## Kleingartengrundstück am Wienerneustädter Kanal – mit Knusperhaus für den Sommer!

### Das Besondere an diesem Grundstück:

- **Gesamtfläche von 612m<sup>2</sup>:** Einzigartige Möglichkeit! Das großzügige Grundstück kann **offiziell in zwei eigenständige Parzellen** geteilt werden, wodurch auch die Möglichkeiten zur Verbauung erweitert werden. Ideal für Familienmitglieder, Freunde oder zur separaten Verwertung! Die **großzügige & vielseitig nutzbare Fläche** bietet ausreichend Platz für intensiven Gartenbau, Erholungsflächen, Spielmöglichkeiten oder individuelle Gestaltungsideen.
- **Charmantes Gartenhaus (35m<sup>2</sup>):** Ein kleines, aber feines Refugium mit:
  - **Praktischem Sanitärbereich:** Dusche und separates WC.
  - **Funktionaler Küchenzeile:**
  - **Gemütlichem Schlafräum:** Platz für erholsame Nächte in der Natur.
  - Das Gartenhaus bietet die perfekte Basis für entspannte Wochenenden und längere Aufenthalte.

### Grundstücksbeschreibung:

- **Zugang zum Wienerneustädter Kanal:** ideal für Spaziergänge, Radtouren oder einfach nur zum Entspannen am Ufer.
- ca. 100 Meter hinter dem Grundstück beginnen die **Weinberge**, auch hier kann man stundenlang Wandern und Radfahren.
- **Sonnige Ausrichtung:** Das Grundstück verfügt über eine gute Besonnung für prächtiges Pflanzenwachstum und gemütliche Stunden im Freien.
- **Gepflegtes Umfeld:** Eingebettet in eine ruhige und ordentliche Kleingartenanlage mit guter Infrastruktur.

### Infrastruktur & Ausstattung:

- Strom- und Wasseranschluss vorhanden. Auch Starkstrom.

- Eigener Brunnen (6m tief) vorhanden, auch das Regenwasser wird aufgefangen und wird zum Gießen verwendet.
- Anbindung an die Kanalisation.
- Gute Erreichbarkeit mit dem PKW und ausreichend Parkmöglichkeiten für Gäste

### **Ideal für:**

- Gartenenthusiasten, die viel Platz zum Gärtnern schätzen.
- Anleger! Die Ressource Grund und Boden ist nicht unendlich erweiterbar und eine sichere Anlage
- Familien oder Freunde, die sich die Teilungsoption zunutze machen wollen.
- Naturliebhaber, die Ruhe suchen.
- Alle, die ein kleines, aber komplett ausgestattetes Gartenhaus als Rückzugsort nutzen möchten.

### **Nutzen Sie diese seltene Chance!**

Dieses teilbare Grundstück mit dem praktischen Gartenhaus in super Lage bietet einzigartige Möglichkeiten für Erholung, Gemeinschaft oder individuelle Nutzung.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses besonderen Kleinods!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
 Apotheke <2.000m  
 Klinik <3.000m  
 Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
 Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <1.000m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap