

## Ruhiges, sonniges Waldidyll: Sommerhaus im Kleingarten | nahe Sportzentrum Marswiese



**Objektnummer: 926**

**Eine Immobilie von MAITZ ImmobilienTreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Laube-Datsche-Garten
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	22,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dominik Maitz**

MAITZ Immobilientreuhand e.U.  
Hackenbergweg 14/3  
1190 Wien

T +43 676 733 61 60  
H +43 676 733 61 60







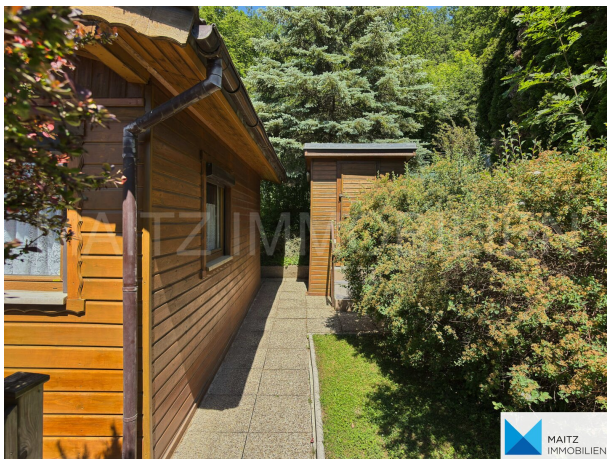


Elektroheizstrahler für kühler



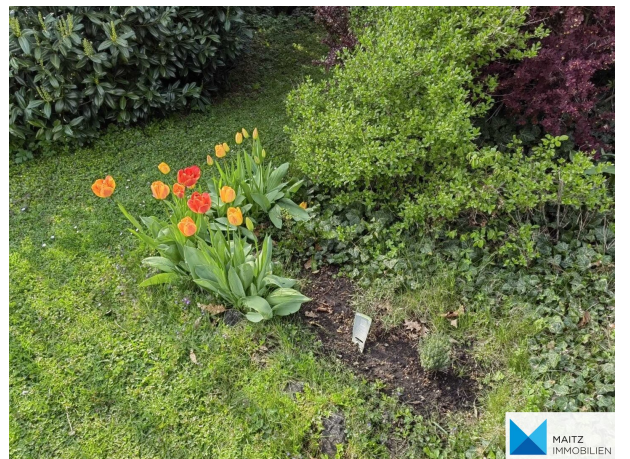
Außenrolläden

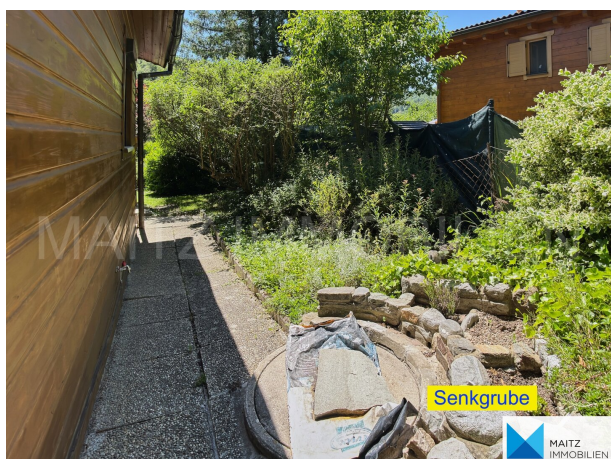












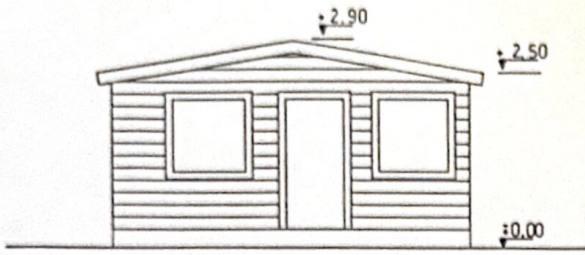
+33 676 733 61 60

office@maitz-immobilien.at

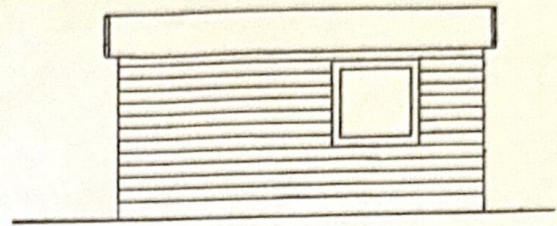
WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT



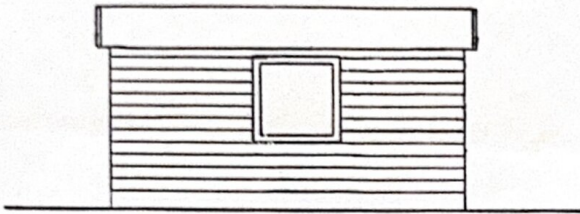
SÜDEN



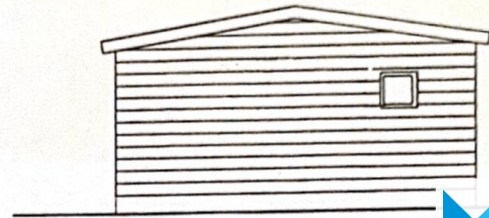
OSTEN



WESTEN



NORDEN



## Objektbeschreibung

### **Kleingarten am Südhang mit Fernblick auf das umliegende Waldgebiet**

Kein Pachtgrund und kein Baurechtsgrundstück, sondern Alleineigentum!

### **Die Liegenschaft besteht aus zwei Grundstücken am Südhang einer Kleingartenanlage:**

Auf dem hangoberen Teil wurde 1993 ein Kleingartenhaus zur Sommernutzung errichtet. Eine sehr ruhige, öffentliche Straße ermöglicht direkte Zufahrt zum Haus.

Der untere Grundstücksteil darf nicht bebaut werden und ist eine bestens gepflegte Gartenfläche mit sehr schönen Pflanzenbestand.

Bei darf kann die Liegenschaft auch über das untere Grundstück begangen werden, da durch den Kleingarten eine Erschließungsstraße verläuft.

**Grundstücksflächen gesamt:** ca. 529m<sup>2</sup> (laut Grundbuch)

Das **Kleingartenhaus hat eine Grundfläche von 25m<sup>2</sup>** laut Einreichplanung (Holzhaus mit Fundamentplatte und kleinem Dachstuhl).

### **Es verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:**

- + Wohnraum mit offener Küche
- + Badezimmer mit Dusche & WC
- + Warmwasser: 80l E-Speicher; Austria Email; EHT Schnelldreher, der in ca. 2,5 h nach Aufheizen heisses Wasser liefert
- + Strom
- + Außenrolläden
- + Außenwände sind mit Mineralwolle gedämmt
- + kleiner Dachboden, der über eine Deckenklappleiter erreichbar ist

+ für kühle steht ein mobiler E-Heizkörper bereit

+ und natürlich Wasserversorgung

+ Senkgrube neben dem Haus

Zur Unterbringung von Gartengeräten wurde eigens ein **Geräteschuppen** errichtet.

Es gelten die Vorschriften des Wiener Kleingartengesetzes. Die Nutzung der Liegenschaft ist nur im Sommer gestattet.

Das Sommerhaus verfügt über eine Baugenehmigung nach §71 BO Wien aus 1994 samt Benützungsbewilligung.

Das gesamte Kleingartengebiet sowie die umliegenden Waldgebiete befinden sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG Hernalts, Teil A & LSG Währing, Teil A).

Die Wasserversorgung wird über den Kleingartenverein bereitgestellt, weshalb eine Vereinsmitgliedschaft sinnvoll ist.

Es gibt keinen Kanalanschluss, auch keinen für Regenwässer, sowie keinen Gasanschluss.

Die Vereinsmitgliedern können eine **beschränkte Parkfläche des KLGV** mitbenützen (Schranke mit Handsender).

Maklercourtage: 3% des Kaufpreises zuzügl. 20% USt.

**Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage!**

*MAITZ Immobilien ist als Doppelmakler tätig. Es besteht weder ein wirtschaftliches noch ein familiäres Naheverhältnis zum Abgeber dieser Immobilie.*

*Sämtliche Informationen wurden vom Abgeber bereitgestellt oder aus öffentlich zugänglichen Datenbanken oder bei Behörden erhoben.*

*Alle hiesigen Angaben erfolgen vorbehaltlich Tippfehler oder Irrtümer.*

**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://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Tipp:** Jetzt auf [www.immomarktplatz.at](http://www.immomarktplatz.at) neue Angebote 24 Stunden früher finden!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <1.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap