

**Traumhaftes Kleingartengrundstück in absoluter Ruhelage  
in Ober St. Veit, 1130 Wien**



**Objektnummer: 1785/63**

**Eine Immobilie von Alura Real Estate Consulting**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	525.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

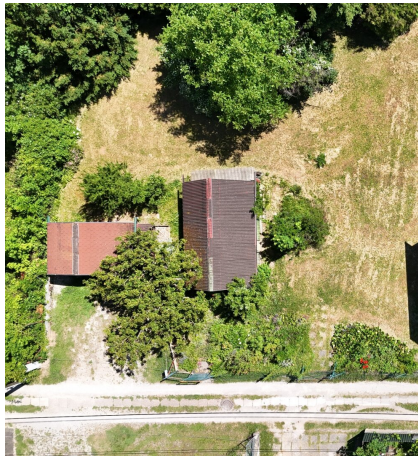
## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Benedikt Perthold**

Alura Real Estate Consulting  
Prehausergasse 11  
1130 Wien

T +43 664 4000 555

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





## Objektbeschreibung

In begehrter Lage des 13. Wiener Gemeindebezirks gelangt dieses wunderschöne Kleingartengrundstück mit Widmung **EKLW (ganzjähriges Wohnen)** zum Verkauf. Die Liegenschaft vereint naturnahes Wohnen, hohe Lebensqualität und ausgezeichnetes Entwicklungspotenzial in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens. Auf einer Gesamtfläche von rund **467 m<sup>2</sup>** (438 m<sup>2</sup> Grund + 29 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsanlage) bietet das Grundstück eine ideale Kombination aus sonnigen Gartenflächen, Privatsphäre und Erholung. Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Ruhelage: Eingebettet in eine grüne Umgebung genießen Sie hier ein entspanntes Wohngefühl fernab vom städtischen Trubel – und dennoch mit hervorragender Anbindung an die Wiener Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Kleingartenanlagen, viel Natur sowie zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die großzügigen Gartenflächen schaffen ideale Voraussetzungen für Gartenliebhaber, Familien oder alle, die naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten. Ob stilvoller Eigengarten, Outdoor-Lounge, Urban Gardening oder privater Rückzugsort – dieses Grundstück bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Die Widmung **EKLW** ermöglicht ganzjähriges Wohnen und eine attraktive Bebauung mit erheblichem Wohnpotenzial. Nach den geltenden Bestimmungen kann typischerweise eine Nutzfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnkeller sowie jeweils ca. 50 m<sup>2</sup> im Erd- und Obergeschoss realisiert werden. Die Kombination aus Grünlage, Entwicklungspotenzial und der exklusiven Wohngegend in Hietzing macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt.

Besonders attraktiv ist zudem die Tatsache, dass es sich um eine **Doppelparzelle** handelt - es besteht die Möglichkeit, das unmittelbar angrenzende Nachbargrundstück mit einer Fläche von ca. **377 m<sup>2</sup>** ebenfalls zu erwerben. Der Kaufpreis für das Nachbargrundstück beträgt € **420.000,-**. Dadurch eröffnet sich eine seltene Gelegenheit zur Erweiterung der Gesamtfläche und zur Realisierung eines besonders großzügigen Wohn- oder Gartenkonzepts.

### Eckdaten

- Adresse: Joseph-Lister-Gasse 37, 1130 Wien
- Widmung: EKLW – ganzjähriges Wohnen
- Grundstücksfläche: ca. 467 m<sup>2</sup>

- Kaufpreis: € 525.000,-

Diese Liegenschaft eignet sich ideal für alle, die eine seltene Kombination aus Ruhe, Natur, Privatsphäre und urbaner Lebensqualität suchen.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap