

**Charmantes Kleingartengrundstück in Hietzinger  
Grünruhelage mit Altbestand & großem  
Entwicklungspotenzial (Ober St. Veit)**



**Objektnummer: 1785/64**

**Eine Immobilie von Alura Real Estate Consulting**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

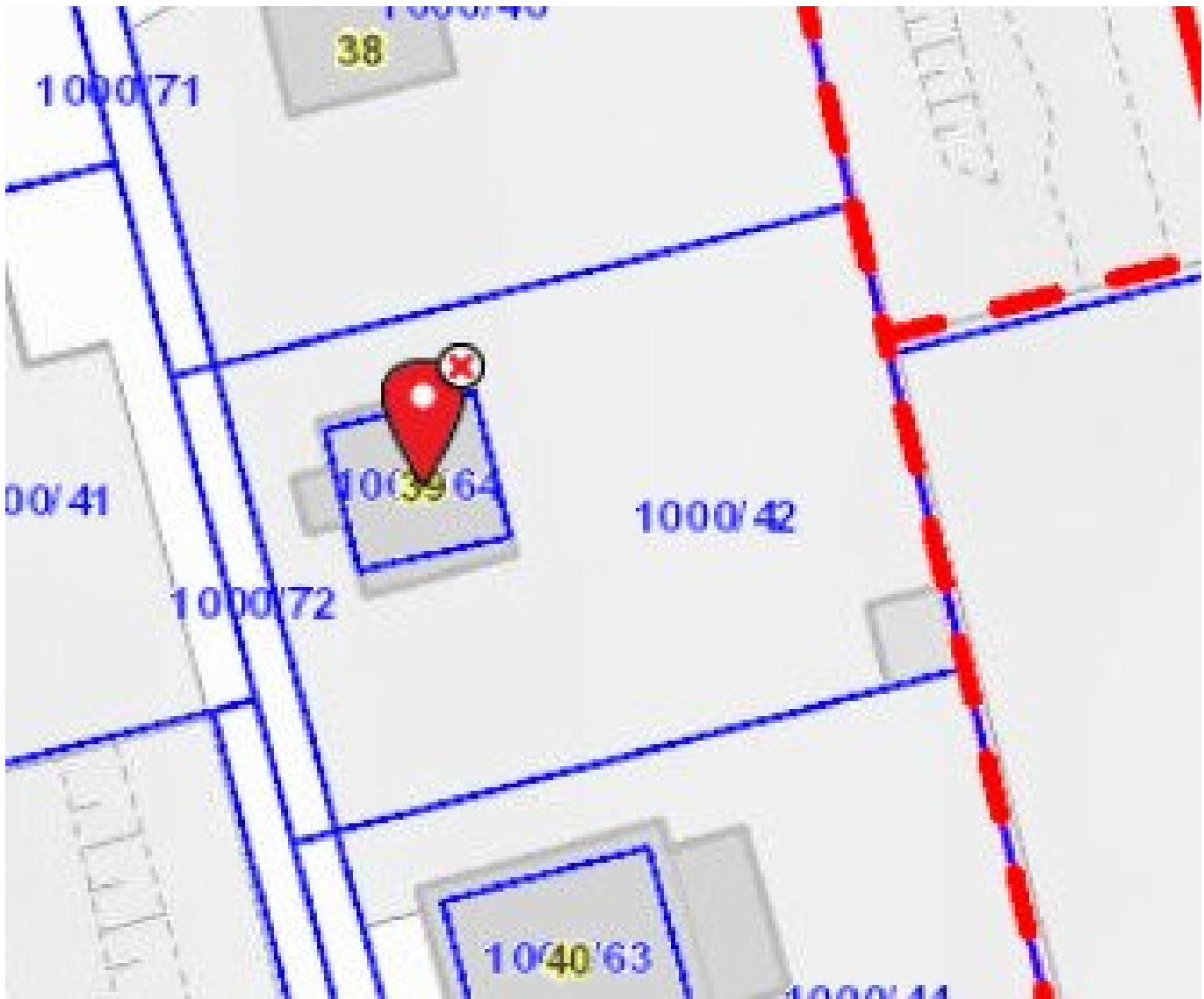
**Mag. Benedikt Perthold**

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 attraktive Kleingartengrundstück mit Widmung EKLW (ganzjähriges Wohnen) zum Verkauf. Die Liegenschaft vereint naturnahes Wohnen, hohe Lebensqualität sowie interessantes Entwicklungspotenzial in einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens.

Auf einer Gesamtfläche von rund 377 m<sup>2</sup> (353 m<sup>2</sup> Grund + 24 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsanlage) bietet das Grundstück eine ideale Kombination aus Grünruhelage, Privatsphäre und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die ruhige und naturnahe Umgebung: Eingebettet in eine gepflegte Kleingartenanlage genießen Sie hier ein entspanntes Wohngefühl fernab des städtischen Trubels – und dennoch mit ausgezeichneter Anbindung an die Wiener Infrastruktur.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein kleiner, nutzbarer Altbestand mit einer derzeit bebauten Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen, sohin in etwa 50 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Das bestehende Gebäude ist leicht adaptierungsbedürftig, bietet jedoch eine interessante Ausgangsbasis für individuelle Modernisierungs- oder Neubaupläne.

Die sonnigen Gartenflächen schaffen ideale Voraussetzungen für Gartenliebhaber, Familien oder all jene, die naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten. Ob stilvoller Eigengarten, Outdoor-Lounge, Urban Gardening oder privater Rückzugsort – dieses Grundstück eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Widmung EKLW ermöglicht ganzjähriges Wohnen und bietet attraktives Entwicklungspotenzial. 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 idyllischer Grünlage, bestehendem Altbestand und der exklusiven Wohngegend in Hietzing macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt.

### Eckdaten

- Widmung: EKLW – ganzjähriges Wohnen
- Grundstücksfläche: ca. 377 m<sup>2</sup>  
(353 m<sup>2</sup> Grund + 24 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsanlage)
- Altbestand: ca. 30 m<sup>2</sup> bebaute Fläche auf zwei Stockwerken

- Zustand: nutzbar, jedoch adaptierungsbedürftig

Diese Liegenschaft eignet sich ideal für alle, die eine seltene Kombination aus Ruhe, Natur, Privatsphäre und Entwicklungspotenzial in bester Wiener Lage suchen.

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. **467 m<sup>2</sup>** ebenfalls zu erwerben. Der Kaufpreis für das Nachbargrundstück beträgt **€ 525.000,-**. Dadurch eröffnet sich eine seltene Gelegenheit zur Erweiterung der Gesamtfläche und zur Realisierung eines besonders großzügigen Wohn- oder Gartenkonzepts.

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