

**Urbane Grünoase im EIGENTUM! Charmantes  
Kleingartenhaus mit Pool & mediterranem Flair in 1120  
Wien**



**Objektnummer: 18742**

**Eine Immobilie von hierwohnic Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1120 Wien, Meidling            |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                       |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 82,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 98,36 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                              |
| <b>WC:</b>                           | 2                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                              |
| <b>Keller:</b>                       | 23,64 m <sup>2</sup>           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 82,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,17                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 599.000,00 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

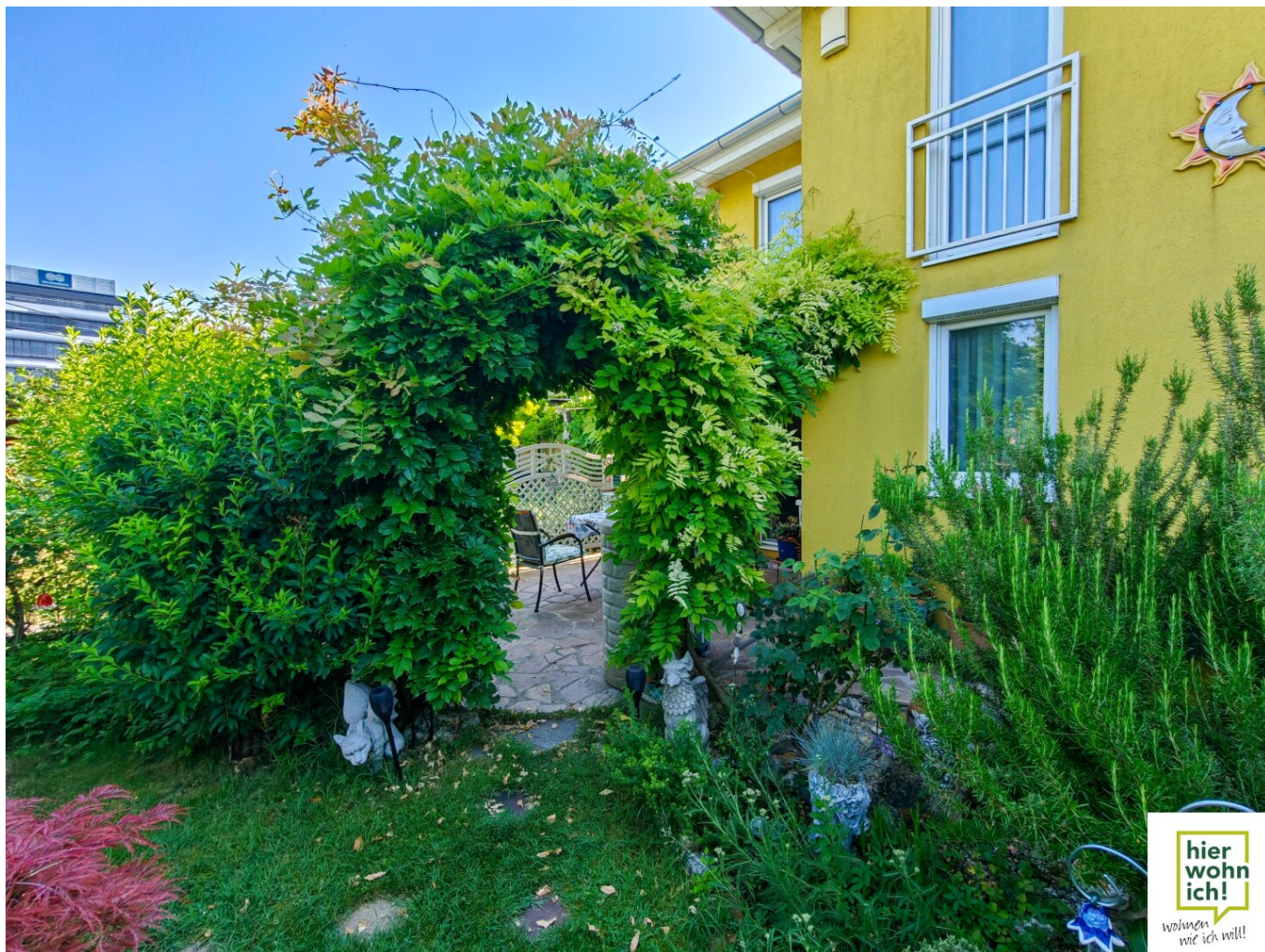
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfram Wassermann**

hierwohnicH Immobilien GmbH  
Wollzeile 17/22  
1010 Wien



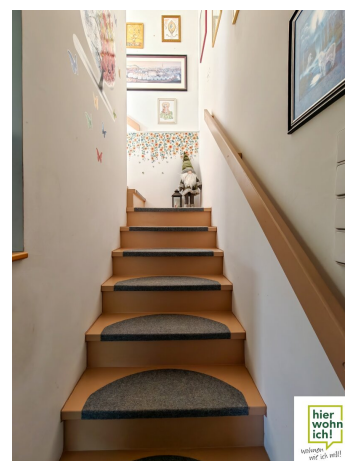




hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!

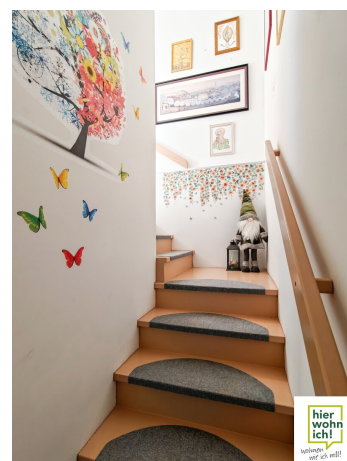


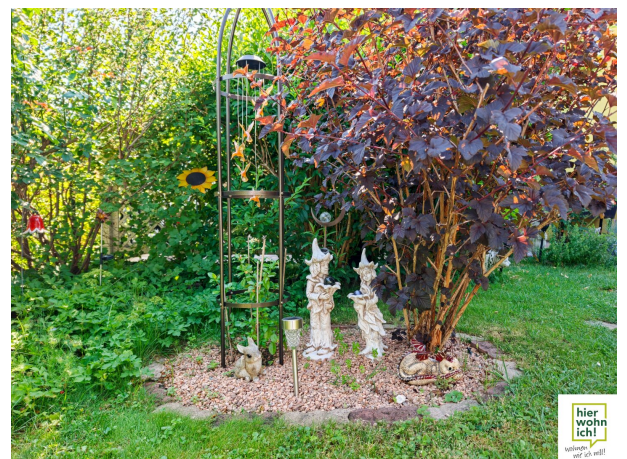
hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



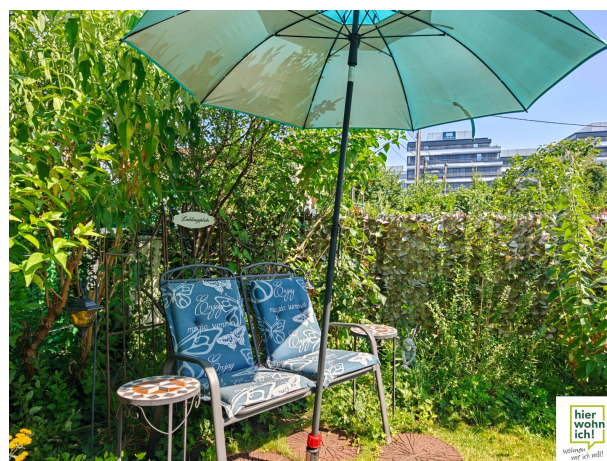
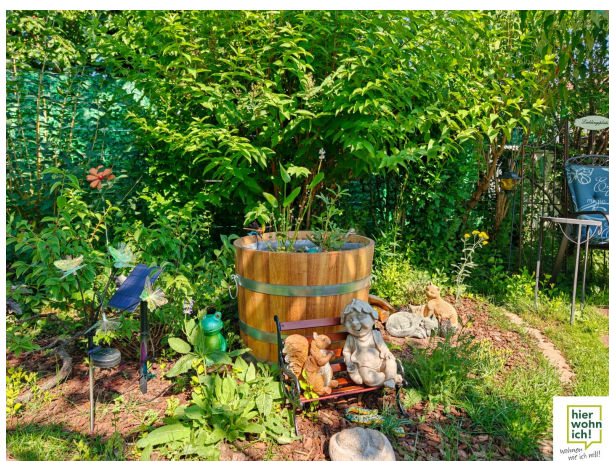
hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!

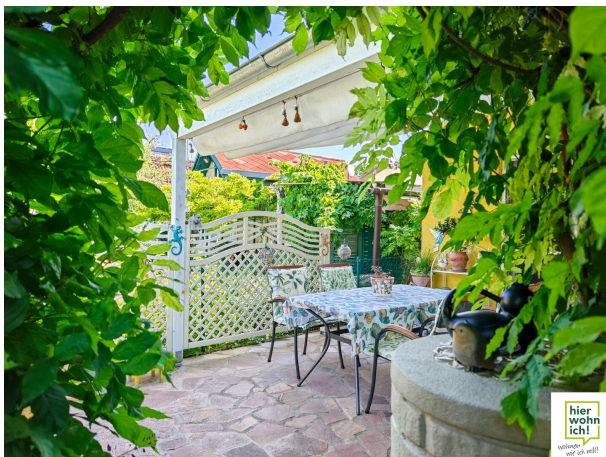
















hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



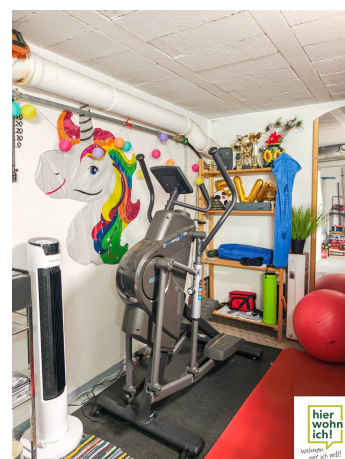
hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



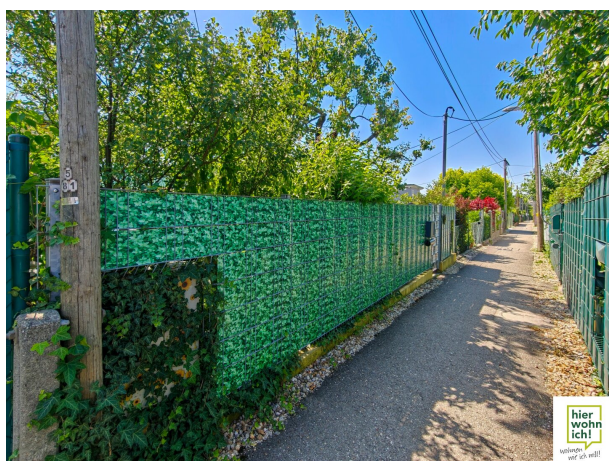




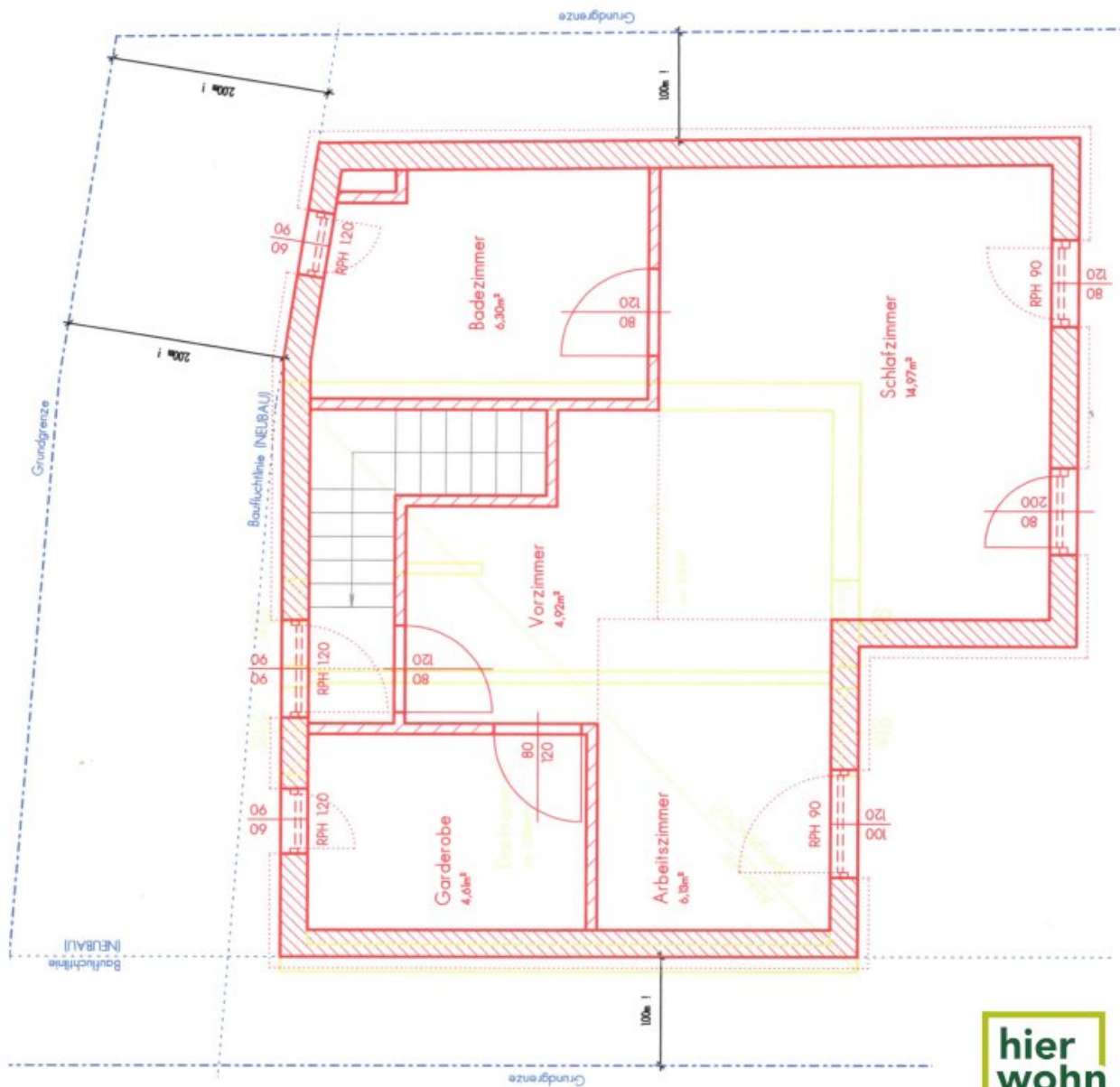




hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!

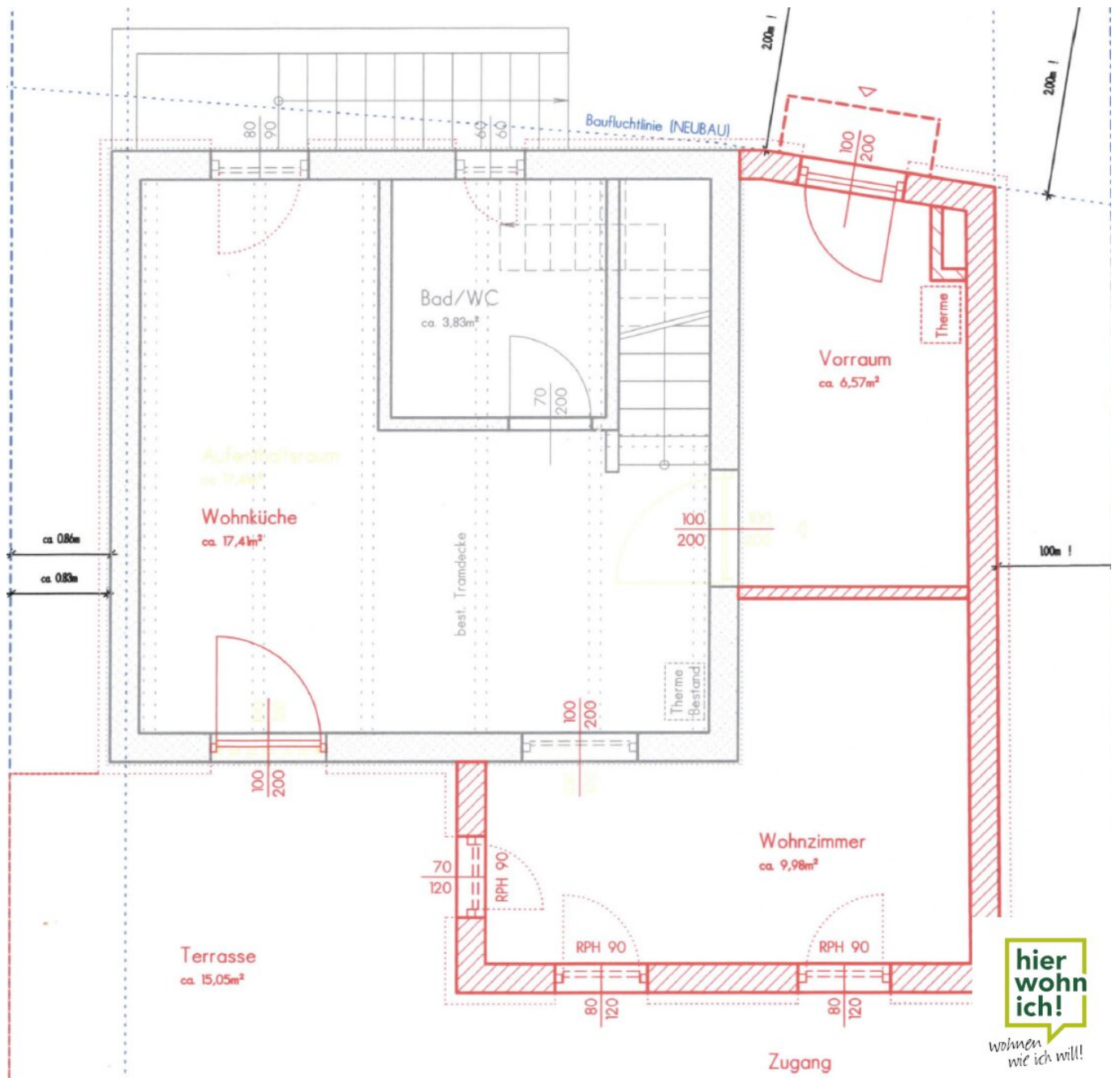


hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



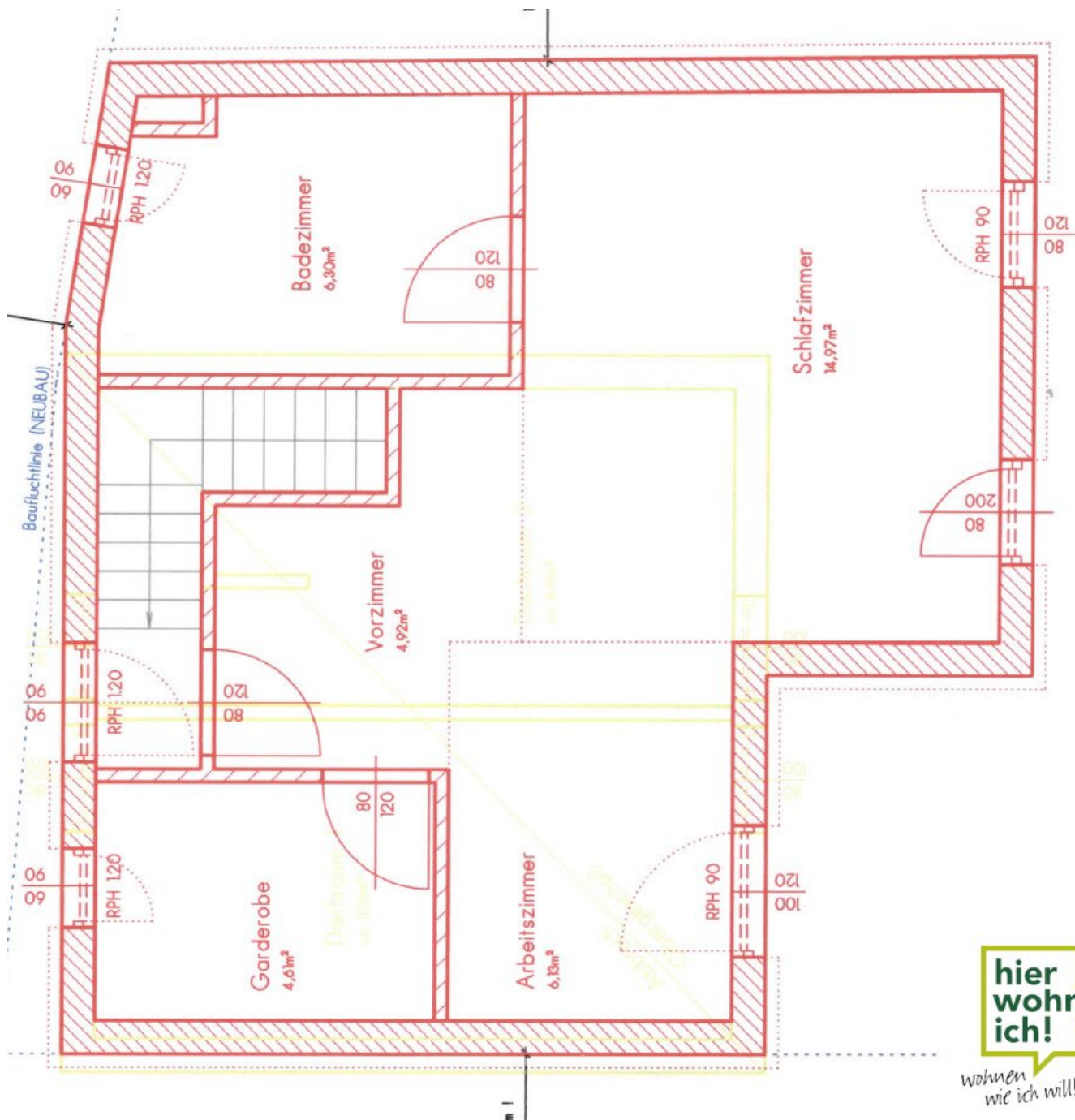
**hier  
wohn  
ich!**

*wohnen  
wie ich will!*



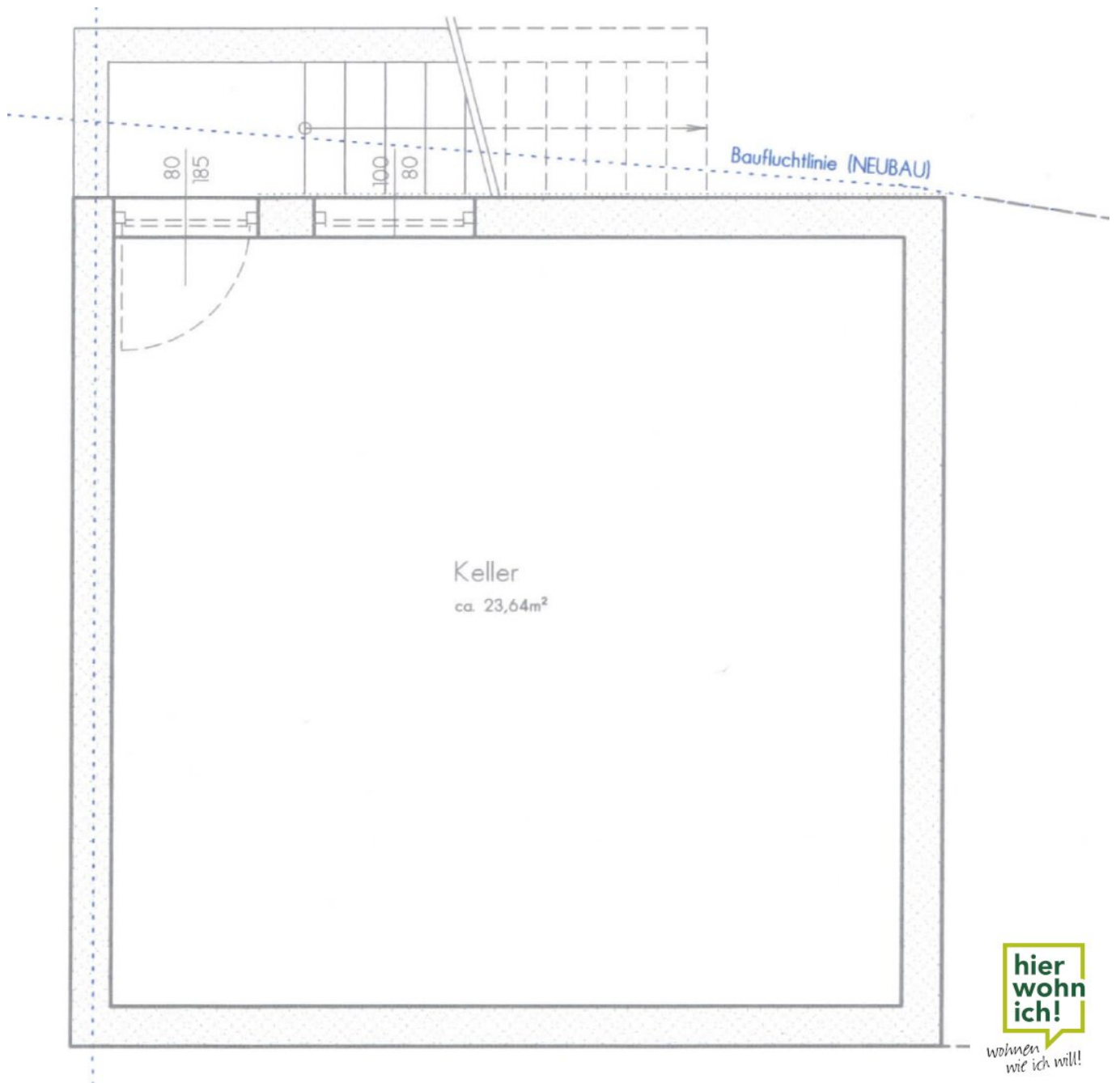
**hier  
wohn  
ich!**

wohnen  
wie ich will!



**hier  
wohn  
ich!**

*wohnen  
wie ich will!*



## Objektbeschreibung

Träumen Sie von einem privaten Rückzugsort im Grünen, ohne auf die Vorzüge der Großstadt verzichten zu müssen? Dieses liebevoll gepflegte, zweistöckige Wohnhaus im beliebten Kleingartenverein "**Gartenfreunde Pottendorf**" bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, **ganzjähriges Wohnen auf EIGENGRUND** zu realisieren.

Ob für Singles, Paare oder als exklusives Wochenenddomizil für Naturliebhaber – hier ziehen Sie ein und genießen sofort Lebensqualität auf höchstem Niveau!

### Die Highlights auf einen Blick

- **Eigengrund statt Pacht:** Sichere Investition in die Zukunft – das Grundstück gehört ganz Ihnen.
- **Modernisiert & Einzugsbereit:** Ursprünglich 1985 massiv erbaut, wurde das Haus 2011 umfassend saniert und durch einen stilvollen Zu- und Ausbau in Holzriegelbauweise erweitert.
- **Nachhaltige Haustechnik:** Brandneue **Daikin-Luftwärmepumpe (2024)** für effizientes Heizen und Kühlen sowie ein neuer **100-Liter-Warmwasserspeicher (2025)**.
- **Traumhafter Garten:** Wunderschön gepflegte Anlage mit mediterranem Urlaubsflair und eigenem **Aufstellpool**.
- **Haus unterkellert:** Der solide Beton-Keller bietet wertvollen zusätzlichen Stauraum.

### Objektbeschreibung & Raumaufteilung

Das Haus besticht durch seinen gepflegten, soliden Zustand und eine kluge Raumaufteilung auf zwei Etagen (zzgl. Keller):

- **Erdgeschoss:** Hier befindet sich das Herzstück des Hauses – eine voll ausgestattete, traumhafte Wohnküche, die den vorhandenen Platz perfekt nutzt, ein Fernsehzimmer, Bad (inkl. WC) sowie der Zugang zur gemütlichen Terrasse.
- **Obergeschoss:** Ein großzügiger, multifunktionaler Wohn- und Schlafbereich. Dank zahlreicher Fenster präsentiert sich dieser Raum wunderbar lichtdurchflutet. Ein eigenes, praktisches Badezimmer auf dieser Etage sowie eine separate Garderobe runden das durchdachte Wohnkonzept ab.

## Ihr privates Urlaubsparadies: Der Garten

Das liebevoll gestaltete, **240 m<sup>2</sup> große Grundstück** ist ein echtes Highlight für Genießer. Wenn Sie den Garten betreten, umgibt Sie sofort ein mediterranes Flair: Der Duft von Lavendel und Rosmarin, wunderschöne Sukkulenten und ein großer, dichter Pflanzenbogen schaffen eine harmonische Wohlfühlzone.

Eine eigene Terrasse mit gemütlicher Sitzgelegenheit bietet den perfekten Platz für schattige Ruhepausen oder Grillabende mit Freunden. Das absolute Highlight für die heißen Sommermonate ist der **große Aufstellpool**, der formschön in den Garten integriert ist und für die perfekte Abkühlung sorgt.

## Ausstattung & Sicherheit

- **Heizung & Kühlung:** Die Beheizung erfolgt modern und kosteneffizient über Heizkörper mittels der neuen Daikin-Luftwärmepumpe (2024). Im Sommer sorgt das System für angenehm kühle Räume.
- **Fenster & Beschattung:** Alle Fenster sind mit handbetriebenen Außenrollläden ausgestattet.
- **Sicherheitspaket:** Ein umfassendes, modernes Alarmsystem inklusive Fenstermeldern, Glasbruchmeldern und Bewegungsmeldern garantiert Ihnen ein rundum sicheres Wohngefühl.
- **Zustand:** Die Elektroinstallationen und die gesamte Substanz sind in einem einwandfreien, voll funktionstüchtigen Zustand.

## Lage & Infrastruktur: Perfekte urbane Anbindung

Das Haus besticht durch seine hervorragende Lage im **Mittelweg (KGV Gartenfreunde Pottendorf) in 1120 Wien Meidling**. Hier verbindet sich die absolute Ruhe einer geschlossenen Kleingartensiedlung mit der erstklassigen Infrastruktur der Bundeshauptstadt.

- **Öffentliche Verkehrsmittel (Öffis):** In Gehweite bzw. unmittelbarer Nähe befinden sich die U-Bahn-Stationen der **U6 (Tscherttegasse 500 Meter / Am Schöpfwerk)**. Zudem ist der wichtige Verkehrsknotenpunkt **Bahnhof Meidling** (S-Bahn, Fernzüge, U6, Badner Bahn und diverse Buslinien wie 16A, 62A) rasch erreichbar. Sie sind in nur ca. 15–20 Minuten direkt im Wiener Stadtzentrum!
- **Nahversorgung & Alltag:** Supermärkte (u.a. Billa, Hofer, Lidl), Apotheken, Ärzte,

Kindergärten und Schulen befinden sich im direkten Umkreis. Für ausgiebige Shoppingtouren lädt die nahegelegene Meidlinger Hauptstraße ein.

- **Freizeit & Erholung:** Neben der eigenen Gartenoase liegt das weitläufige **Erholungsgebiet Wienerberg** quasi vor der Haustür. Es bietet fantastische Laufstrecken, Radwege, Teiche und Natur pur mitten in der Stadt.
- **Autobahnanbindung:** Über die Triester Straße oder Altmannsdorfer Straße haben Sie eine blitzschnelle Anbindung an die Südbahn (A2) und die Südosttangente (A23).

## Äußerst wirtschaftlich: Die Betriebskosten im Überblick

Dank modernster Technik und der hervorragenden Organisation des Vereins sind die monatlichen Fixkosten bemerkenswert niedrig und transparent:

| Kosten             | Betrag / Monat      | Details                                                       |
|--------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Strom</b>       | € 200,00            | <b>Inklusive</b> Heizen, Kühlen, Warmwasser & Poolbetrieb!    |
| <b>KGV-Beitrag</b> | € 55,00             | Inkl. Wasser, Wegeerhalt, Schneeräumung, Beleuchtung & Verein |
| <b>Müllgebühr</b>  | € 54,00             | Gemeinde Wien                                                 |
| <b>Grundsteuer</b> | € 14,00             | Anteilig für den Eigengrund                                   |
| <b>GESAMT</b>      | <b>ca. € 323,00</b> | <b>Ein günstiger Erhaltungsaufwand für ein ganzes Haus!</b>   |

**Fazit:** Ein seltener Glücksgriff auf dem Wiener Immobilienmarkt! Koffer packen, einziehen und das Leben im eigenen Garten samt Pool und modernster Technik genießen.

**Verpassen Sie nicht diese einzigartige Gelegenheit!** Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

hierwohniche Immobilien GmbH

**Ansprechpartner:**

Wolfram Wassermann

Telefon: 0699 1965 3726

E-Mail: [wassermann@hierwohniche.at](mailto:wassermann@hierwohniche.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap