Ruheidyll im Grünen I Gepflegtes Kleingartenhaus mit Pool, Balkon & Entwicklungspotenzial in 1100 Wien I U1 Nähe



Objektnummer: 5464

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,00 m²
Nutzfläche:	34,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	317,00 m²
Kaufpreis:	350.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien








SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Nora Ismail, B.A.
+43 676 502 88 24
n.ismail@w7.immo
WOLKE7 IMMOBILIEN
WOLKE7 IMMOBILIEN






PALMOLIVE




KI-bearbeitet


Original
WOLKE7
IMMOBILIEN


WOLKE7

Objektbeschreibung

Mitten in Wien und dennoch fernab vom Trubel der Stadt erwartet Sie dieses liebevoll gepflegte Kleingartenhaus – ein Ort zum Durchatmen, Entspannen und Genießen.

Auf einem rund 350 m² großen Grundstück vereint diese Liegenschaft das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Privatsphäre eines eigenen Gartens mit der ausgezeichneten Infrastruktur einer Wiener Wohnlage. Ob als persönlicher Rückzugsort, Wochenenddomizil oder als langfristige Investition mit Entwicklungspotenzial – diese Immobilie eröffnet zahlreiche Möglichkeiten. Die Wohnfläche beträgt ca. 30m².

Das Haus wurde ca. 1970 in massiver Ziegelbauweise errichtet und über die Jahre laufend gepflegt sowie modernisiert. Besonders hervorzuheben sind die vor wenigen Jahren erneuerte Elektrik, die neu ausgeführte Innentreppe sowie die zahlreichen Investitionen, die den hervorragenden Gesamtzustand der Liegenschaft unterstreichen.

Wohnen mit Charme und Gemütlichkeit

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die Immobilie ein angenehmes Wohngefühl. Der helle Wohnbereich mit integrierter Wohnküche bildet das Herzstück des Hauses und lädt zum Verweilen ein.

Die gepflegte Küche verfügt über hochwertige Unterschränke und ist unter anderem mit einem Bosch-Geschirrspüler sowie einem Kühlschrank von Elektrabregenz ausgestattet.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich:

- Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster
- Heller Wohn- und Essbereich
- Zusätzlicher Lager- bzw. Wirtschaftsraum mit zwei Fenstern
- Weiterer Kühlschrank vorhanden

Über eine platzsparende Dachbodentreppe gelangt man in das Obergeschoss.

Hier befindet sich:

- Gemütliches Schlafzimmer
- Direkter Zugang zum Balkon
- Angenehmer Blick ins Grüne

Gartenidylle mitten in Wien

Der Garten präsentiert sich in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand und wurde über viele Jahre mit viel Liebe zum Detail gestaltet.

Hier finden Gartenliebhaber, Familien und Ruhesuchende ausreichend Platz zum Entspannen und Genießen.

Highlights des Außenbereichs:

- Pool (Baujahr ca. 1998)
- Sonnige Grünflächen
- Gartenhaus
- Schaukel
- Balkon
- Platz für Hochbeete und individuelle Gartengestaltung
- Zahlreiche Rückzugs- und Sitzmöglichkeiten

Zusätzlich werden viele praktische Extras mitübergeben: Poolroboter, Rasenmäher, Gartenwerkzeuge, Diverse Gartengeräte, etc.

Laufend modernisiert

- Elektrik vor ca. 3 Jahren erneuert
- Dach vor ca. 10 Jahren neu beschichtet
- Neue Innentreppe
- Laufend gepflegter Zustand
- Massive Ziegelbauweise

Highlights auf einen Blick

- Ca. 350 m² Grundstück
- Sehr gepflegtes Kleingartenhaus
- Ruhige Lage
- Pool
- Balkon
- Wohnküche mit Essbereich
- Badezimmer mit Fenster

- Zusätzlicher Lagerraum
- Gartenhaus
- Schaukel
- Ziegelmassivbauweise
- Laufend modernisiert
- Entwicklungspotenzial für zukünftige Nutzungsmöglichkeiten
- Elektrische Markise
- Integrierte Sprinkleranlage für die Gartenbewässerung

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in einer angenehm ruhigen Lage des 10. Bezirks und überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung.

Trotz der grünen Umgebung sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs rasch erreichbar.

- Supermarkt ca. 2 Gehminuten entfernt
- Buslinien 68A und 68B ca. 5 Gehminuten entfernt
- Volksschule ca. 5 Gehminuten entfernt
- Buslinie 15A ca. 9 Gehminuten entfernt

- U1 Altes Landgut in nur wenigen Minuten erreichbar (ca. 3 Busstationen)

Damit bietet die Immobilie eine seltene Kombination aus Erholung, Privatsphäre und urbaner Infrastruktur.

Kosten

Kaufpreis: EUR 350.000,-

Betriebskosten: ca. EUR 1.500,- jährlich

Grundsteuer: ca. EUR 60,-/Quartal

Parkplätze können – je nach Verfügbarkeit – über den Verein angemietet werden.

Provision bei Kauf: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

? **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei Finanzierungsanfragen. Unser Finanzierungspartner arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und sichert Ihnen attraktive Konditionen – selbstverständlich ohne zusätzliche Kosten.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien bis zu 48 Stunden früher als alle anderen.

Ein Exposé inklusive weiterer Unterlagen senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

_____

Ihre Ansprechpartnerin:

Nora Ismail, B.A.

? Mobil.: +43 676 502 88 24

? E-Mail: n.ismail@w7.immo

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap