

Kleingartenhaus im Eigentum in ruhiger Grünlage im Süden Wiens | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26073

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien, Meidling
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	28,00 m²
Gesamtfläche:	329,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

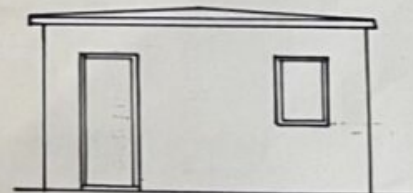
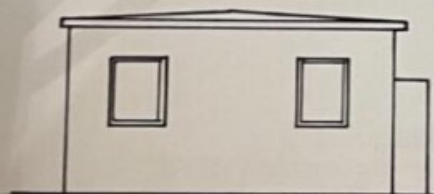
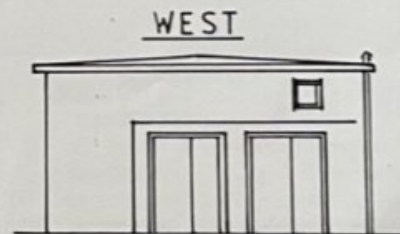
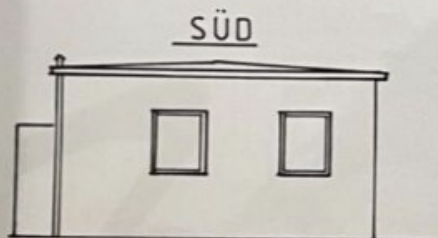
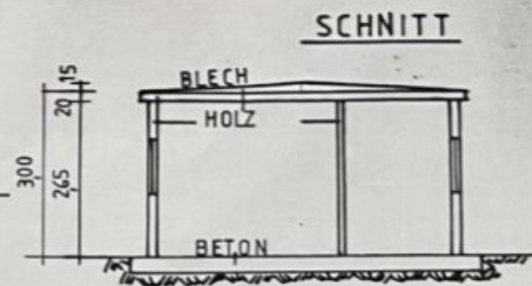
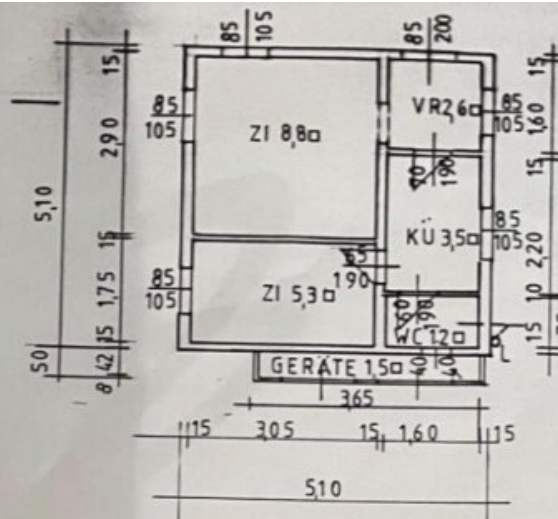


Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

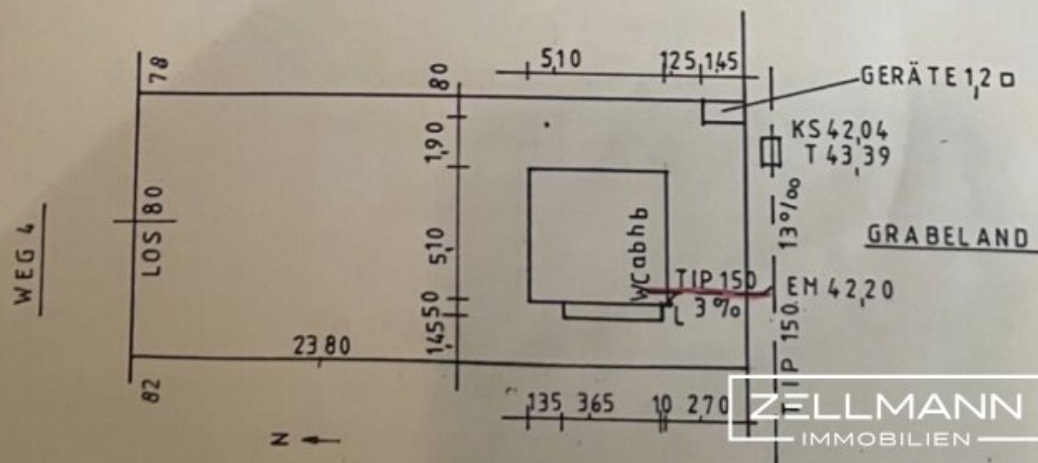
T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00





ANSICHTEN

LAGE 1:250



Objektbeschreibung

Charmanter Rückzugsort im Grünen – Kleingartenhaus mit viel Gestaltungspotenzial

Diese Liegenschaft bietet eine schöne Gelegenheit für all jene, die sich in Wien einen eigenen Rückzugsort im Grünen wünschen und dennoch nicht auf die Vorteile einer guten städtischen Infrastruktur verzichten möchten.

Zum Verkauf gelangt ein charmantes Kleingartengrundstück in einer gepflegten Kleingartenanlage im Süden Wiens. Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Lage innerhalb der Anlage und überzeugt vor allem durch ihre angenehme Grünlage, die kompakte und gut nutzbare Grundstücksgröße sowie den besonderen Vorteil des grundbücherlich ersichtlichen Eigentumsrechts.

Die laut Unterlagen ausgewiesene Grundstücksfläche beträgt ca. 227 m² bzw. rund 229 m². Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein älteres Sommerhaus bzw. einfaches Kleingartenhaus mit einer laut Planunterlagen verbauten Fläche von ca. 29 m². Dieses verfügt über eine funktionale Raumaufteilung mit Wohn-/Zimmerbereich, Küche, WC sowie Neben- bzw. Geräteraum.

Die Liegenschaft eignet sich hervorragend für Käuferinnen und Käufer, die sich einen persönlichen Garten- und Erholungsbereich nach eigenen Vorstellungen schaffen möchten. Das bestehende Sommerhaus ist einfach ausgestattet und bietet eine gute Grundlage für eine individuelle Neugestaltung, Modernisierung oder liebevolle Adaptierung.

Besonders interessant ist darüber hinaus das vorhandene Ausbaupotenzial: Das Grundstück steht laut vorliegenden Unterlagen im Alleineigentum und darf – vorbehaltlich der baubehördlichen Bewilligungsfähigkeit sowie der jeweils geltenden Bestimmungen des Wiener Kleingartengesetzes – selbstverständlich auch neu bebaut werden.

Aufgrund der Widmung als Kleingarten besteht nach derzeitigem Informationsstand ein attraktives Ausbaupotenzial mit bis zu ca. 80 m² Kellerfläche, ca. 50 m² Erdgeschoss und ca. 50 m² Obergeschoss. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, das Grundstück nicht nur als klassischen Rückzugsort im Grünen zu nutzen, sondern langfristig auch ein modernes, deutlich größeres Kleingartenhaus nach eigenen Vorstellungen zu errichten.

QUICKREAD – alles auf einen Blick

Objektart: Kleingartengrundstück mit Sommerhaus / Kleingartenhaus

Lage: im Süden Wiens

Kleingartenanlage: gepflegte Kleingartenanlage

Grundstücksfläche: ca. 227 m² bis ca. 229 m² laut Unterlagen

Bestehendes Gebäude: älteres Sommerhaus / einfaches Kleingartenhaus

Verbaute Fläche Bestand: ca. 29 m² laut Einreich-/Planunterlagen

Nutzung: Kleingartenhaus mit Gartenfläche

Eigentumsform: Alleineigentum laut vorliegenden Unterlagen

Verfügbarkeit: sofort

Kaufpreis: Verhandlungsbasis € 320.000,–

Besonderheit: Eigenpacht / kein laufender Pachtzins laut übermittelten Unterlagen

Status: Grundstück vollständig erschlossen

Zusätzliche Nutzfläche: ca. 100 m² Gartenfläche im Rahmen eines Prekariums

Widmung: Kleingarten

Ausbaupotenzial: ca. 80 m² Keller, ca. 50 m² Erdgeschoss, ca. 50 m² Obergeschoss nach
derzeitigem Informationsstand

Lagequalität: ruhige Grünlage mit guter Infrastruktur im Süden Wiens

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich im Süden Wiens, in einer gewachsenen und angenehm ruhigen Kleingartenanlage. Die Umgebung verbindet das Beste aus zwei Welten: einerseits das private Grün und die entspannte Atmosphäre einer Kleingartenstruktur, andererseits die gute Erreichbarkeit des urbanen Lebens in Wien.

Die Lage überzeugt durch ihre solide Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung und hohe Alltagstauglichkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Auch die Anbindung an das höherrangige Straßennetz ist vorteilhaft, wodurch sowohl innerstädtische Ziele als auch das Wiener Umland rasch erreichbar sind.

Die Kleingartenanlage selbst vermittelt einen gepflegten, ruhigen und privaten Charakter. Die

Parzellenstruktur, die begrünten Wege und die umliegenden Gartenflächen schaffen ein angenehmes Wohn- und Erholungsumfeld – ideal für Menschen, die einen persönlichen Platz im Grünen suchen, ohne Wien verlassen zu müssen.

Objektbeschreibung

Das bestehende Sommerhaus präsentiert sich als kompaktes, zweckmäßiges Kleingartenhaus mit klassischem Charakter. Die Planunterlagen zeigen eine einfache, funktionale Raumstruktur mit Wohn-/Zimmerbereich, Küche, WC sowie angrenzenden Nebenflächen. Die Ansichten und Schnitte verweisen auf eine eingeschossige Bauweise mit flachem bzw. leicht geneigtem Dachaufbau.

Die Innenräume sind dem ursprünglichen Charakter entsprechend einfach gehalten und bieten eine gute Basis für eine individuelle Neugestaltung. Gerade hierin liegt ein besonderer Reiz: Die Liegenschaft eignet sich hervorragend für Käuferinnen und Käufer, die sich ihren persönlichen Garten- und Erholungsbereich nach eigenen Vorstellungen schaffen möchten.

Das Grundstück selbst ist angenehm nutzbar, gepflegt und bietet mit seiner Rasenfläche, den Hecken und der bestehenden Bepflanzung ein schönes Maß an Privatheit. Die Gartenfläche eröffnet vielseitige Möglichkeiten – vom klassischen Rückzugsort über einen gepflegten Freizeitgarten bis hin zur liebevoll gestalteten Sommeroase.

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein älteres Sommerhaus bzw. einfaches Kleingartenhaus. Das Grundstück steht laut vorliegenden Unterlagen im Alleineigentum. Eine Neubebauung ist – vorbehaltlich der jeweils geltenden gesetzlichen, behördlichen und baurechtlichen Vorgaben – grundsätzlich möglich.

Bau- und Planunterlagen

Aus den vorliegenden Unterlagen ergeben sich mehrere relevante Eckpunkte:

Die ursprünglichen Planunterlagen weisen eine kompakte Grundrissstruktur mit Zimmerflächen, Küche, WC und Geräteraum aus. Die Ansichten zeigen ein schlichtes, eingeschossiges Gartenhaus mit funktionaler Bauweise.

Ein weiterer Plan zur Herstellung eines Kanalanschlusses und zur nachträglichen Bewilligung eines Kleingartenhauses weist eine Grundstücks- bzw. Losgröße von ca. 229 m² und eine verbaute Fläche von ca. 29 m² aus. Dieser Plan trägt behördliche Vermerke und Stempel und bestätigt damit die dokumentierte historische Entwicklung der Liegenschaft.

Der historische Grundbuchsauszug zeigt für die Liegenschaft eine Fläche von 227 m², davon 26 m² Baufläche Gebäude und 201 m² begrünte Baufläche bzw. Gartenanteil. Ebenfalls ersichtlich sind ein Pfandrecht zugunsten der Stadt Wien sowie ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Wien. Diese Eintragungen sollten im Zuge der rechtlichen Kaufvertragsabwicklung selbstverständlich nochmals aktuell geprüft werden.

Ausbaupotenzial / Neubebauung

Ein wesentlicher Vorteil dieser Liegenschaft liegt im vorhandenen Entwicklungspotenzial. Das Grundstück steht laut vorliegenden Unterlagen im Alleineigentum und kann – vorbehaltlich der baubehördlichen Bewilligungsfähigkeit sowie der jeweils geltenden Bestimmungen des Wiener Kleingartengesetzes – auch neu bebaut werden.

Aufgrund der Widmung als Kleingarten besteht nach derzeitigem Informationsstand ein attraktives Ausbaupotenzial. Möglich sind grundsätzlich bis zu ca. 80 m² Kellerfläche, ca. 50 m² Erdgeschoss sowie ca. 50 m² Obergeschoss.

Damit eröffnet sich für künftige Eigentümerinnen und Eigentümer eine hervorragende Grundlage, das Grundstück nicht nur als klassischen Freizeit- und Erholungsgarten zu nutzen, sondern bei entsprechender Planung auch ein modernes, deutlich größeres Kleingartenhaus nach zeitgemäßen Anforderungen zu errichten.

Gerade dieser Aspekt macht die Liegenschaft besonders interessant: Neben der bestehenden Nutzung als charmanter Rückzugsort im Grünen bietet sich langfristig ein sehr gutes Potenzial für eine individuelle Neubebauung bzw. umfassende Neugestaltung.

Zusätzliche Nutzfläche / Prekarium

Ergänzend zur eigentlichen Grundstücksfläche stehen dem Nutzer derzeit weitere ca. 100 m² Gartenfläche im Rahmen eines Prekariums zur Verfügung. Diese zusätzliche Fläche erweitert die tatsächliche Nutzbarkeit des Gartens deutlich und schafft einen spürbaren Mehrwert im Alltag.

Es handelt sich dabei jedoch um eine jederzeit widerrufliche, unentgeltliche Gebrauchsüberlassung. Diese Fläche ist daher nicht als grundbücherlicher Bestandteil des Kaufgegenstandes zu werten und kann nicht wie Eigentumsfläche bewertet werden.

Besonderheiten der Liegenschaft

Ein wesentlicher Vorteil dieser Liegenschaft liegt darin, dass es sich laut übermittelten Unterlagen um Eigenpacht bzw. grundbücherlich ersichtliches Eigentum handelt und daher kein laufender Pachtzins anfällt. Gerade im Bereich der Wiener Kleingartenliegenschaften ist dies ein wichtiger und wertbildender Aspekt.

Ebenso hervorzuheben ist die ruhige, gepflegte Lage innerhalb der Anlage. Die Liegenschaft ist vollständig erschlossen und bietet gute Voraussetzungen für eine individuelle Nutzung und Gestaltung.

Ein weiterer bedeutender Vorteil ist das vorhandene Ausbaupotenzial. Aufgrund der Widmung als Kleingarten besteht nach derzeitigem Informationsstand die Möglichkeit, ein deutlich größeres Kleingartenhaus mit Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss zu errichten. Dadurch

eignet sich die Liegenschaft nicht nur für eine einfache Gartennutzung, sondern auch für Käuferinnen und Käufer, die langfristig einen hochwertigen und modernen Rückzugsort im Grünen schaffen möchten.

Für wen eignet sich diese Liegenschaft?

Diese Liegenschaft richtet sich an Menschen, die die Ruhe eines Gartens, die Freiheit eines eigenen kleinen Hauses und die Nähe zur Stadt miteinander verbinden möchten.

Sie eignet sich ideal als Wochenend- und Freizeitdomizil, als liebevoll gestaltbarer Gartenplatz oder als langfristig werthaltiger Rückzugsort innerhalb Wiens. Auch für handwerklich geschickte Käuferinnen und Käufer oder Personen mit Freude an Gestaltung, Modernisierung oder Neubebauung bietet das Objekt eine interessante Grundlage.

Der bestehende Zustand sollte dabei realistisch betrachtet werden: Das derzeitige Sommerhaus ist einfach und dem Alter entsprechend ausgestattet. Gerade dadurch eröffnet sich jedoch die Möglichkeit, mit überschaubarem Bestand eine persönliche, moderne und charmante Gartenlösung zu schaffen oder das Grundstück im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten neu zu bebauen.

Zusammenfassung

Zum Verkauf gelangt ein charmantes Kleingartengrundstück in ruhiger Grünlage innerhalb einer gepflegten Kleingartenanlage im Süden Wiens. Die Liegenschaft verfügt laut Unterlagen über eine Grundstücksfläche von ca. 227 m² bis ca. 229 m². Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein älteres Sommerhaus bzw. einfaches Kleingartenhaus mit einer verbauten Fläche von ca. 29 m².

Besonders hervorzuheben sind die angenehme Ruhelage, die gute Infrastruktur, die vollständige Erschließung sowie der Vorteil der Eigenpacht bzw. des grundbücherlich ersichtlichen Eigentumsrechts ohne laufenden Pachtzins laut den übermittelten Unterlagen. Das Grundstück steht laut vorliegenden Unterlagen im Alleineigentum und bietet – vorbehaltlich der baubehördlichen Bewilligungsfähigkeit – auch die Möglichkeit einer Neubebauung.

Aufgrund der Widmung als Kleingarten besteht nachzeitigem Informationsstand ein attraktives Ausbaupotenzial mit bis zu ca. 80 m² Kellerfläche, ca. 50 m² Erdgeschoss und ca. 50 m² Obergeschoss. Damit eignet sich die Liegenschaft sowohl als persönlicher Rückzugsort im Grünen als auch als interessante Grundlage für eine moderne Neugestaltung oder einen Neubau.

Zusätzlich stehen dem Nutzer derzeit weitere ca. 100 m² Gartenfläche im Rahmen eines Prekariums zur Verfügung, wobei diese Fläche nicht grundbücherlicher Bestandteil des Kaufgegenstandes ist. Der Kaufpreis beträgt Verhandlungsbasis € 320.000,–.

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](#)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap