

**SELTENE GELEGENHEIT: Charmantes
Kleingartengrundstück in Hietzinger Grünruhelage und
großem Entwicklungspotenzial (Ober St. Veit)**



Objektnummer: 1785/69

Eine Immobilie von Alura Real Estate Consulting

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Joseph-Lister-Gasse
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Kaufpreis:	420.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

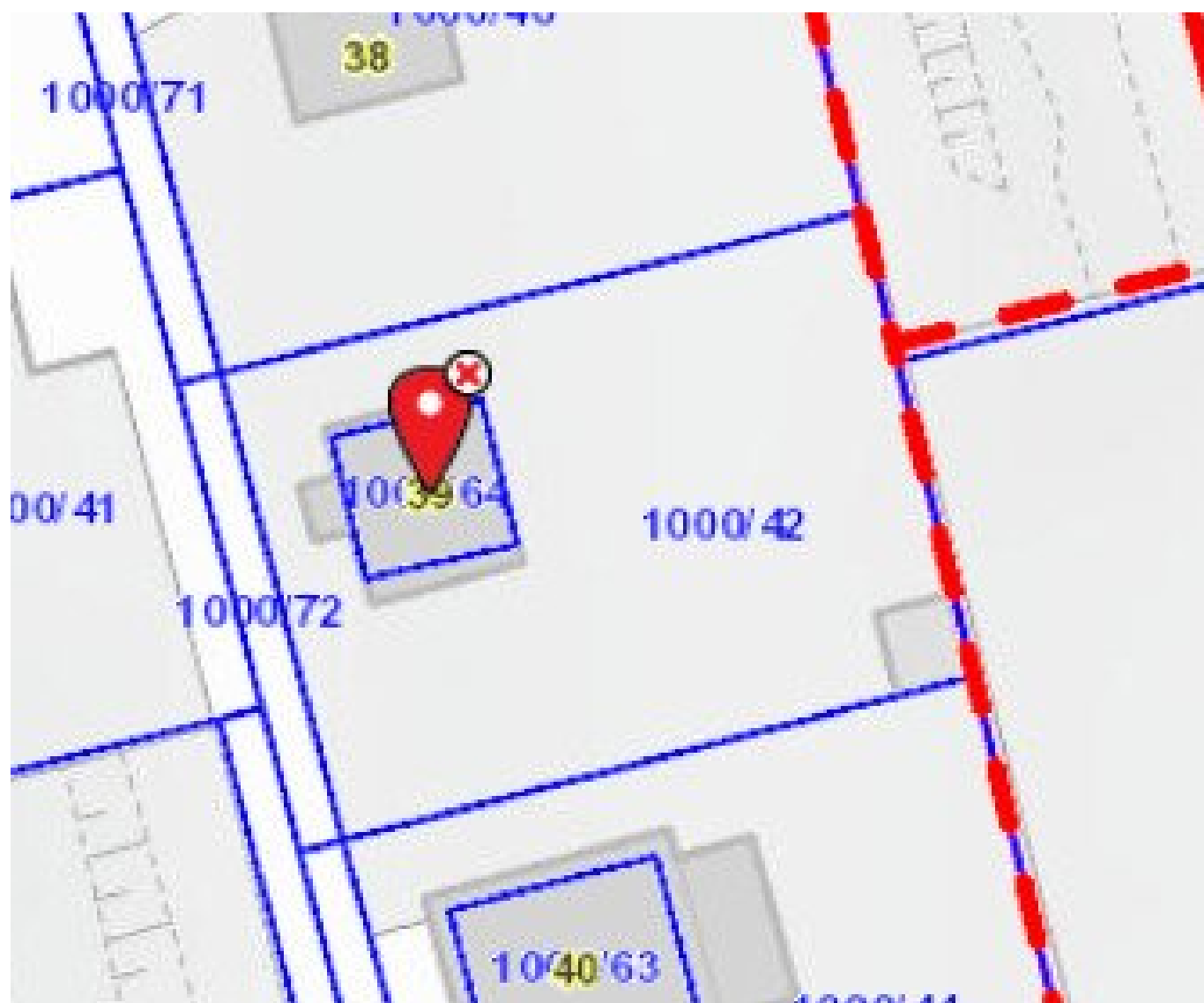
Mag. Benedikt Perthold

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 m² (353 m² Grund + 24 m² 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 m² auf zwei Ebenen, sohin in etwa 50 m² 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 m² Wohnkeller sowie jeweils ca. 50 m² 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 m²
(353 m² Grund + 24 m² Straßenverkehrsanlage)
- Altbestand: ca. 30 m² 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 m²** 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 <750m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <750m
Universität <1.250m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap