

+ Immobilien-Juwel mit 416 m² Eklw-Eigengrund am Laaer Berg: Ganzjahres-Nutzung ++



Objektnummer: 1587/65069

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Abrissobjekt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	32,00 m²
Nutzfläche:	42,00 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Garten:	371,00 m²
Kaufpreis:	449.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706
F +43 1 810 07 33 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





The floor plan shows a rectangular apartment layout with the following rooms and dimensions:

- Wohnen (Living Room):** 4.58 m x 3.68 m
- Küche (Kitchen):** 3.85 m x 3.05 m
- Schlafzimmer (Bedroom):** 3.73 m x 3.31 m
- Bad (Bathroom):** 2.17 m x 1.67 m
- WC (Toilet):** 0.87 m x 0.87 m
- Flur (Hallway):** 1.00 m x 1.00 m
- Vorraum (Entrance Hall):** 1.00 m x 1.00 m
- Terrasse (Terrace):** 3.85 m x 3.05 m
- Abgang (Exit):** 1.00 m x 1.00 m

The plan includes various door and window symbols, as well as furniture placement like a sofa in the living room and a dining table in the kitchen area. Dimensions are provided for all rooms and overall exterior measurements.

Verb. Fläche: 33,75m²
Kulturstur: 119,24m²

Bauwerber	
Grundstückseigentümer	
Kleingartenverein	Garten- und Tierfreunde am Laaerberg 1160 Wien
Behördliche Vermerke	Einreichung nach § 8

Architekt DI Bernhard Brus
1020 Wien, Adambergergasse 3/B
T/F: 01/276 51 43, e-mail: studio@brus.at

Boc^a

Grundstücksdaten

Einlagezahl
EZ 790

Einreichung

Flower, E. 2011.

Project nr.
08/06

Bezeichnung

Index
01

Discharge 06/07/06

MailStat: 1:100

Doc.	BeBr
------	------

Plangr. 0,12 m²

Genre:

Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft befindet sich in einer der gefragtesten Kleingartenanlagen Wiens, dem KGV „Garten- und Tierfreunde“ am Laaer Berg. Hier genießen Sie absolute Privatsphäre und idyllische Ruhe, ohne auf die Vorzüge der Großstadt verzichten zu müssen.

Die Anlage grenzt direkt an das weitläufige Erholungsgebiet Laaer Wald und die Parkanlage Löwygrube

Der aktuelle Bestand:

Das Sommerhaus (ca. 32 m²) welches über einen Vorraum, eine Küche, ein Wohn-/Schlafzimmer sowie Bad, WC und einer 12,49 m² große Terrasse verfügt muss saniert oder abgerissen werden

Das Potenzial:

Die begehrte **Eklw-Widmung** (Erholungsgebiet – Kleingarten für ganzjähriges Wohnen) macht diese Liegenschaft zu einem vollwertigen Baugrundstück. Nutzen Sie die Wiener Bauordnung für Kleingärten voll aus und schaffen Sie ein modernes, freistehendes Luxusdomizil über drei Ebenen:

Das Grundstück **16 Meter breit** (Straßenfront/Weg) und **26 Meter tief** ist, lässt sich ein Neubau perfekt und mit maximaler Privatsphäre positionieren.

- **Erdgeschoss:** Bis zu 50 m² verbaute Fläche (großzügiger Wohn-Essbereich)
- **Obergeschoss:** Bis zu 50 m² Nutzfläche (z.B. für Schlafzimmer, Kinderzimmer und Bad) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5,5 Metern.
- **Keller:** Bis zu 50 m² (Wellnessbereich, Heimkino, Technik oder Einliegerwohnung) –
- **Garten-Luxus:** Selbst bei Ausschöpfung der vollen 50 m² Fundamentplatte bleibt ein riesiger, herrschaftlicher Garten von über 360 m² bestehen – mehr als genug Platz für einen Premium-Pool und eine großzügige Outdoor-Küche.

KAUFPREIS: € 449.000,- lasten und Bestandfrei

Die monatliche Abgabe beträgt im Durchschnitt ca. 60 €.

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau S.Benes unter +43699 11 608706, office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Aßmayergaße 60/1

Telefon: +43699 11608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4366018250851100

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder Gesellschaft.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap