

Kleingartenhaus auf Eigengrund für ganzjähriges Wohnen im Grünen



Objektnummer: 1949/89
Eine Immobilie von JR Invest

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laaer-Berg-Straße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1998
Wohnfläche:	124,15 m²
Gesamtfläche:	328,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	227,00 m²
Keller:	35,33 m²
Kaufpreis:	586.000,00 €
Provisionsangabe:	

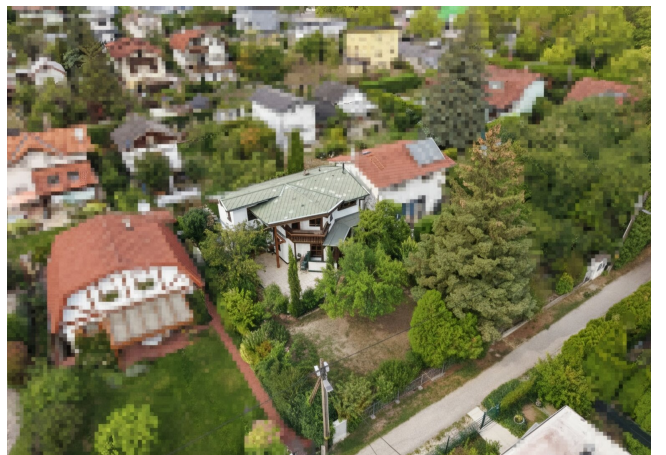
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

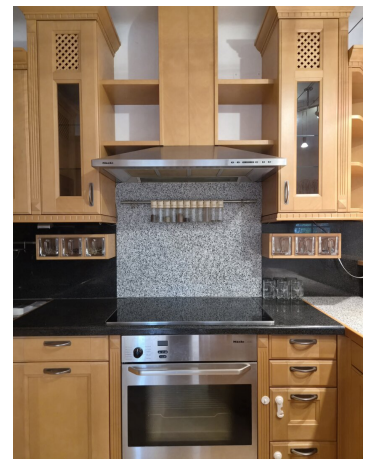
Ihr Ansprechpartner



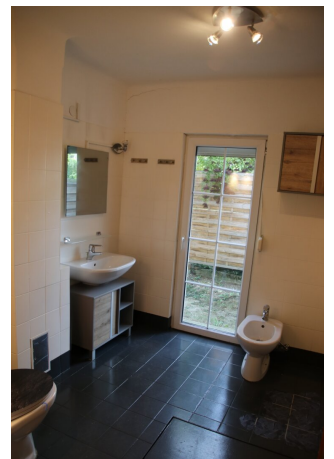
Philipp Jakobljevich

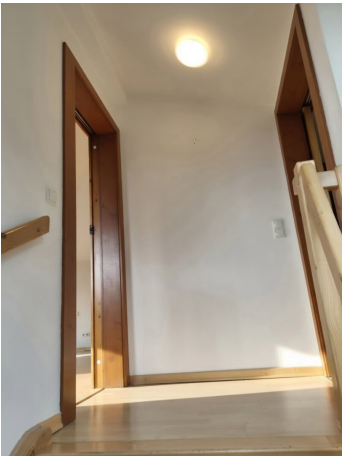
JR Invest
Seilerstätte 16 / 1 / 11
1010 Wien

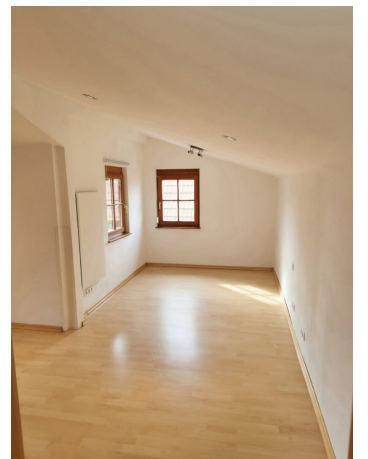






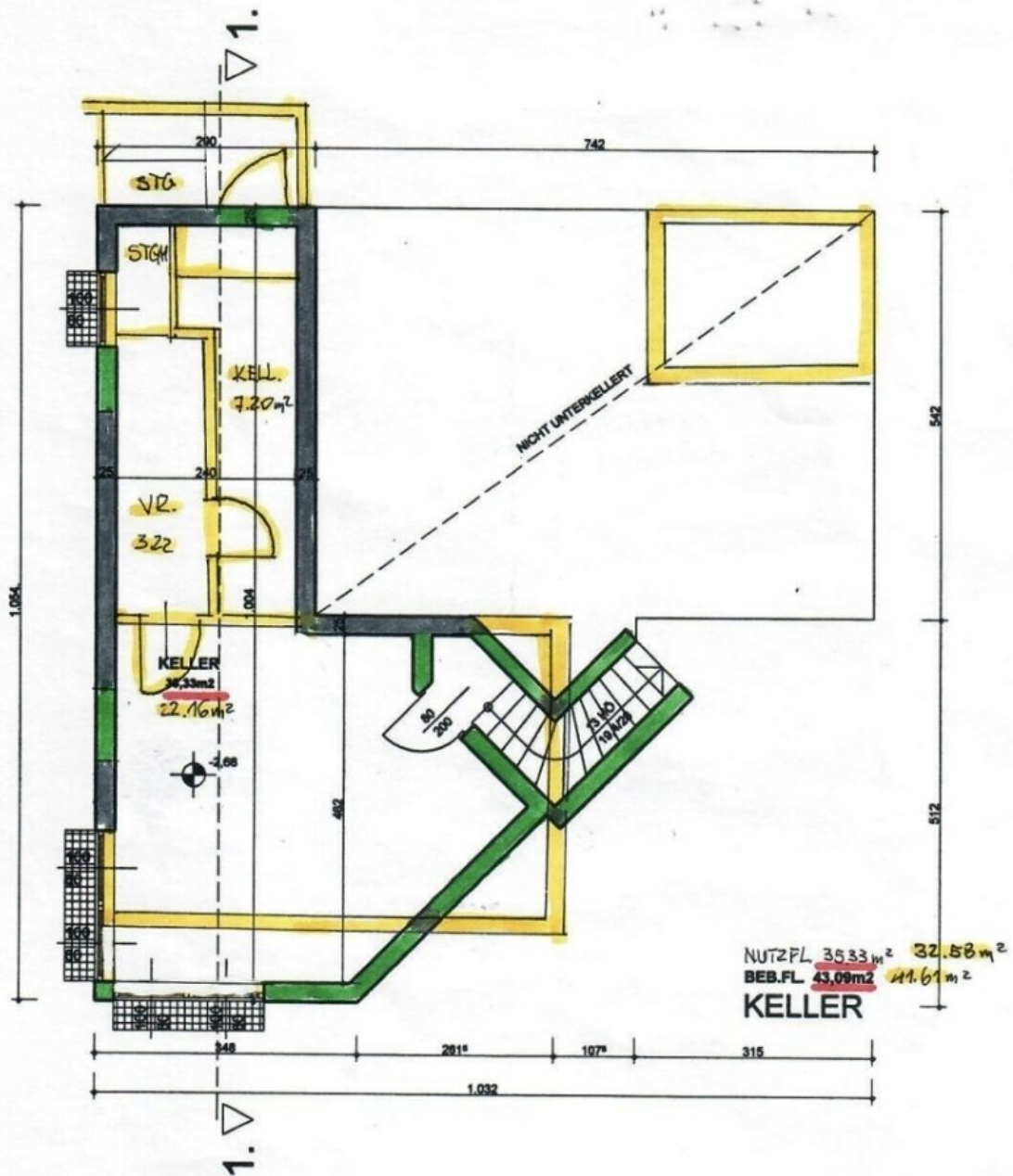


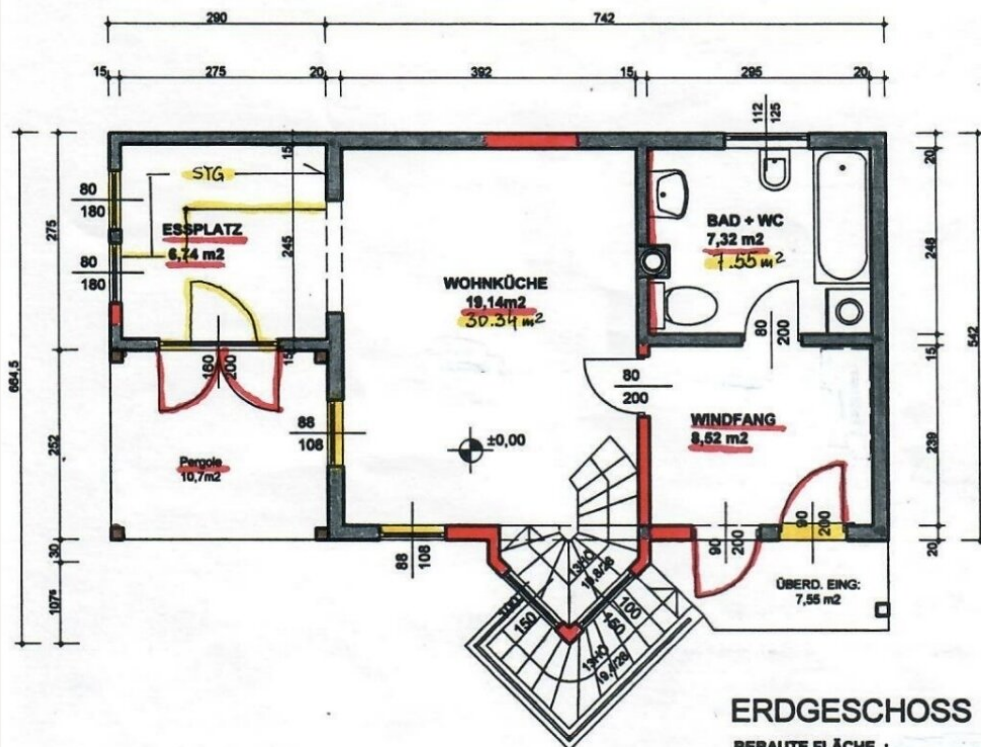


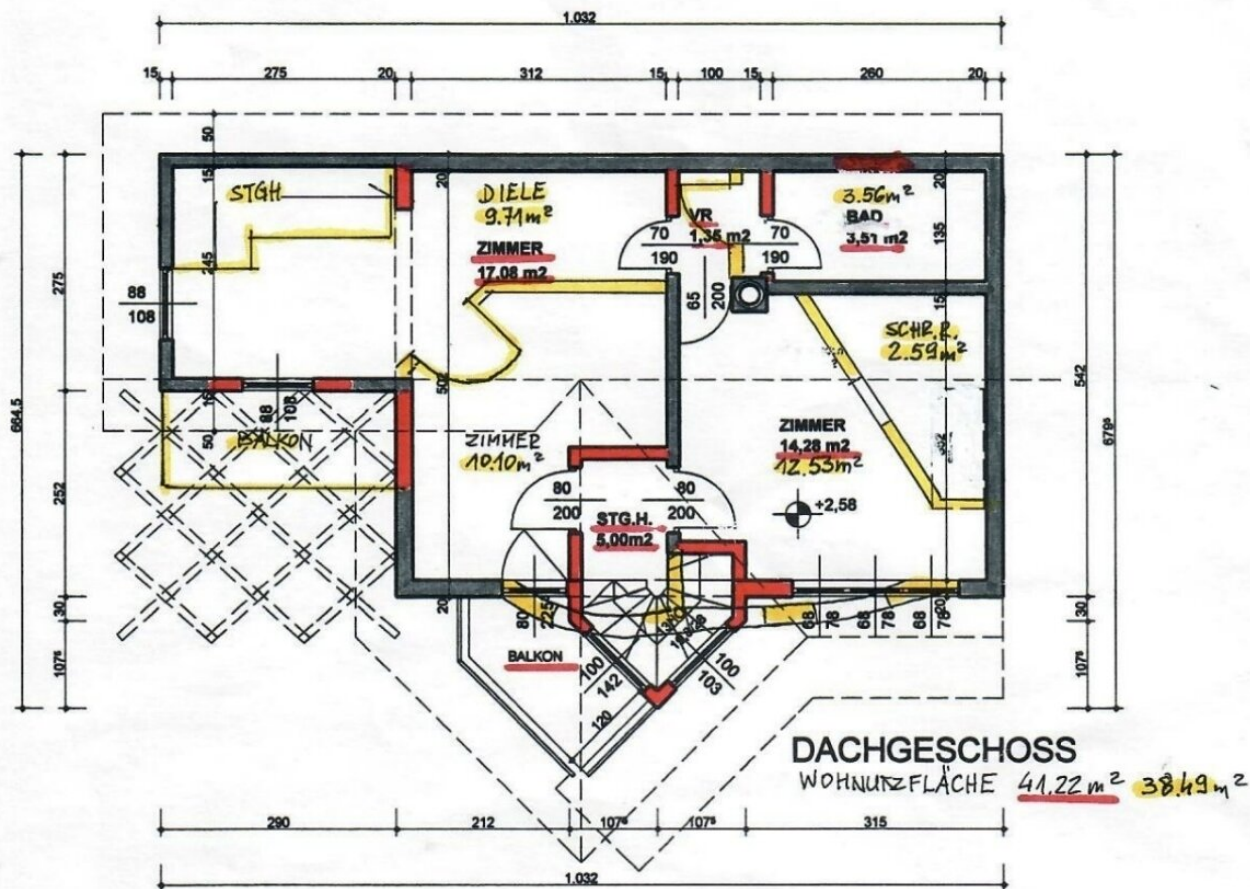












Objektbeschreibung

Eigentumstraum mit Ganzjahreswidmung: Ihr Rückzugsort mit Garten und Gestaltungsspielraum

?Dieses freistehende Kleingartenhaus auf Eigengrund im Kleingarten Frohsinn verbindet die Ruhe der Natur mit der Flexibilität des ganzjährigen Wohnens. Auf einem rund 305 m² großen Hauptgrundstück, ergänzt durch einen ca. 23 m² großen, vorgelagerten Grünstreifen, erwartet Sie ein Zuhause mit sonniger Ausrichtung, reifem Baumbestand und viel Raum für eigene Ideen. Das Haus weist einen soliden Kern auf, bietet jedoch durch den bestehenden Renovierungsbedarf ideale Möglichkeiten, individuelle Vorstellungen bei der Gestaltung zu verwirklichen.

?Raumaufteilung & Innenbereich

Die Wohnnutzfläche von ca. 124,15 m² verteilt sich übersichtlich auf zwei Ebenen. Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses: Die großzügige Wohn-Essküche bietet viel Platz für den Alltag und schafft eine direkte Verbindung zum Außenbereich. Ein Badezimmer inklusive WC komplettiert diese Ebene. Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein zweites Badezimmer mit WC. Der direkt von oben begehbare Balkon eröffnet einen weitläufigen Blick ins Grüne.

?Außenbereich & Garten

Der ca. 227 m² große Garten ist nach Süd-Westen ausgerichtet und garantiert optimale Sonneneinstrahlung bis in die Abendstunden. Die weitläufige Terrasse vor dem Haus lädt zum Entspannen im Freien ein. Verschiedene Obstbäume verleihen dem Garten einen eingewachsenen, naturnahen Charakter. Für Gartengeräte und zusätzlichen Stauraum steht ein praktischer Schuppen hinter dem Haus zur Verfügung.

?Keller & Substanz

Das Haus verfügt über einen ca. 35,33 m² großen Keller, der wertvolle Abstellflächen bietet. Das Kellergeschoss weist konstruktionsbedingt seit jeher eine naturnahe Grundfeuchte auf. Dadurch eignet sich der Raum optimal als kühler Lagerbereich für Vorräte oder Pflanzzubehör, bietet jedoch auch die Basis für zielgerichtete Sanierungs- und Trockenlegungsmaßnahmen im Rahmen der Anwesenheits- und Wohnanpassung.

?(Die Abbildungen wurden unter Einsatz künstlicher Intelligenz digital nachbearbeitet.)

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 <500m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <4.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.250m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.750m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap