

**Ganzjährig wohnen oder Sommerhaus im Grünen –
charmantestes Kleingartenwohnhaus mit gepflegtem Garten
in 1210 Wien in absoluter Ruhelage!**



Objektnummer: 5824

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	25,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	419.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Viktor Hladik

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

T +43 664 502 43 96
H +43 664 502 43 96



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Viktor Hladik

 **+43 664 502 43 96**

 **v.hladik@w7.immo**



WOLKE 7 IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Ganzjährig wohnen oder Sommerhaus im Grünen – charmantes Kleingartenwohnhaus mit gepflegtem Garten in 1210 Wien in absoluter Ruhelage!

Ein **eigener Garten, viel Privatsphäre und trotzdem mitten in Wien**: Dieses charmante Kleingartenwohnhaus bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die sich nach einem persönlichen Rückzugsort im Grünen sehnen, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu wollen.

Auf einer großzügigen Grundfläche von ca. 437 m² erwartet Sie ein gemütliches Holzblockhaus, umgeben von einem liebevoll gepflegten Garten. Die ruhige Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während die eigene Saunahütte für ein besonderes Plus an Lebensqualität sorgt.

Ein entscheidender Vorteil: **Dank der Flächenwidmung EKLW ist ganzjähriges Wohnen erlaubt**. Damit eignet sich die Liegenschaft nicht nur als Wochenend- oder Sommerdomizil, sondern auch als dauerhafter Wohnsitz.

Das Haus wird **komplett möbliert** übergeben und bietet damit ideale Voraussetzungen, um den neuen Rückzugsort ohne großen Aufwand zu beziehen und sofort zu genießen.

Key Facts

- Flächenwidmung EKLW – ganzjähriges Wohnen erlaubt
- Ca. 437 m² Grundfläche
- Ca. 25 m² Wohnfläche
- Charmantes Holzblockhaus
- Ein Wohnraum sowie zusätzliche Schlafgelegenheit im Spitzboden
- Küche mit Kühlschrank und Geschirrspüler
- Badezimmer mit Dusche und WC

- Ruhige Terrasse mit Blick in den gepflegten Garten
- Eigene Saunahütte im Garten
- Gerätehaus für Gartengeräte und zusätzlichen Stauraum
- Komplett möbliert
- Wasser-, Strom- und Kanalanschluss vorhanden
- SAT-Anlage vorhanden
- Eigener Brunnen zur Gartenbewässerung

Lage – Grün wohnen und trotzdem bestens angebunden

Die Liegenschaft befindet sich in **1210 Wien** in einer von Kleingärten, Wohnanlagen und viel Grün geprägten Umgebung. Hier verbindet sich ein angenehm ruhiges Wohngefühl mit einer guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus **Privatsphäre und Gartenidylle einerseits sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln andererseits**. Parks und Grünflächen in der Umgebung erweitern den eigenen Garten praktisch um zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der Friessneggpark und der Hans-Hirsch-Park mit Spielplatz befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld. Auch die SCN ist leicht erreichbar.

Nahversorgung im Umkreis von ca. 700 Metern

- Arkoç Supermarkt – ca. 300–400 m

- EUROSPAR – ca. 600–700 m
- dm drogerie markt – ca. 600–700 m
- Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Bereich der nahegelegenen Einkaufszone
- Bäckerei bzw. Backwarenangebot im Bereich der umliegenden Nahversorger
- Apotheke im näheren Umfeld
- **Damit lässt sich ein großer Teil des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen.**

Öffentliche Verkehrsmittel im Umkreis von ca. 700 Metern

- **Bus 29A** – Floridsdorf ? Großfeldsiedlung – Haltestelle im Bereich Hawlicekgasse, ca. 300–400 m
- **Bus 29B** – Floridsdorf ? Großfeldsiedlung – Haltestelle im Bereich Hawlicekgasse, ca. 300–400 m
- **Bus 27B** – Kagran ? Satzingerweg – ca. 450–600 m
- **Straßenbahn 25** – Floridsdorf ? Aspern, Oberdorfstraße – Haltestelle Carminweg, ca. 500–700 m
- **Straßenbahn 26** – Strebersdorf, Meriangasse ? Hausfeldstraße – Haltestelle Carminweg, ca. 500–700 m
- **Straßenbahn 27** – Strebersdorf, Meriangasse ? Aspern Nord – Haltestelle Carminweg, ca. 500–700 m

- **Nachtbus N20** – Eßling, Stadtgrenze ? Strebersdorf, Meriangasse – Haltestelle Carminweg, ca. 500–700 m

Damit besteht **eine sehr gute öffentliche Anbindung in Richtung Floridsdorf, Kagran, U1, U2 und U6** sowie zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten Wiens.

Freizeit, Grünraum & Infrastruktur im Umkreis

- **Friessneggpark** – ca. 350–600 m
- **Hans-Hirsch-Park** – ca. 400–600 m
- **Spielplatz im Hans-Hirsch-Park** – ca. 400–600 m
- Städtischer Kindergarten – ca. 300–550 m
- Weitere Kinderbetreuungsangebote im näheren Umfeld

Ein Rückzugsort mit Seltenheitswert

Diese Liegenschaft richtet sich an Menschen, die nicht zwischen Stadt und Garten wählen möchten. **Ganzjähriges Wohnen, rund 437 m² Grund, ein gemütliches Holzblockhaus, Sauna, Terrasse und ein gepflegter eigener Garten** ergeben eine Kombination, die in Wien nur selten angeboten wird.

Ob als dauerhafter Wohnsitz, persönliches Refugium oder grüner Lebensmittelpunkt: Hier eröffnet sich die Möglichkeit, das Leben im eigenen Garten zu genießen und dennoch hervorragend an die Stadt angebunden zu bleiben.

Oder neu bauen! Alle Optionen sind möglich!

Flächenwidmung EKLW – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen: Zulässig sind

Kleingartenwohnhäuser mit max. 50 m² bebauter Fläche und 265 m³ oberirdischer Kubatur. Eine Unterkellerung ist unter dem Gebäude sowie unter der zulässigen Terrasse möglich; bei voller Ausnutzung kann die Kellerfläche bis zu ca. 83,33 m² betragen. Vereinfacht formuliert ist folgende Bauführung möglich: 50 m² EG, 50 m² OG und ca. 80 m² Keller.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 419.800,–

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Viktor Hladik

? Mobil.: +43 664 502 43 96

? E-Mail: v.hladik@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap