Kleingarten-Juwel in Ober St.Veiter Bestlage mit Top-Ausstattung (Eigengrund)



Objektnummer: 1619/8202

Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Slatingasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 105,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Sabine Lang

LIVING FIRST Lang Immobilien e.U.
p.A. Gentzgasse 13/REMAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


SIEMENS
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

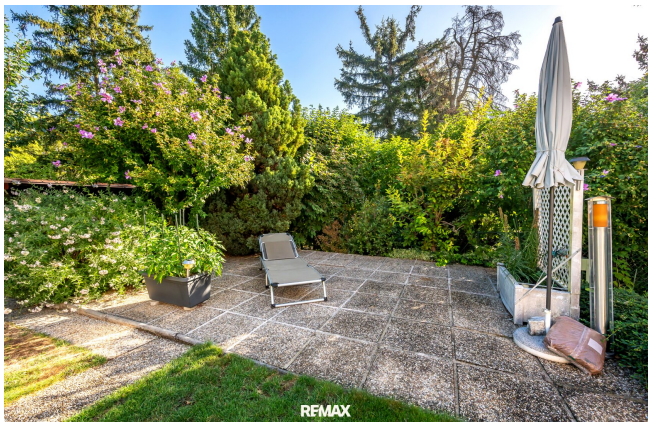

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

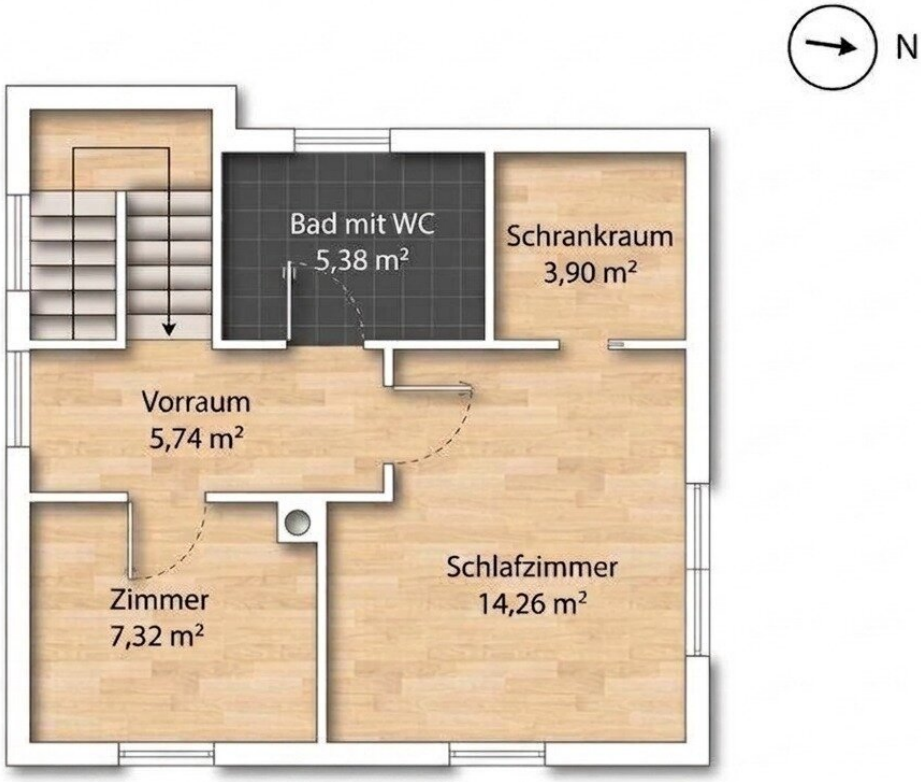

RE/MAX


RE/MAX

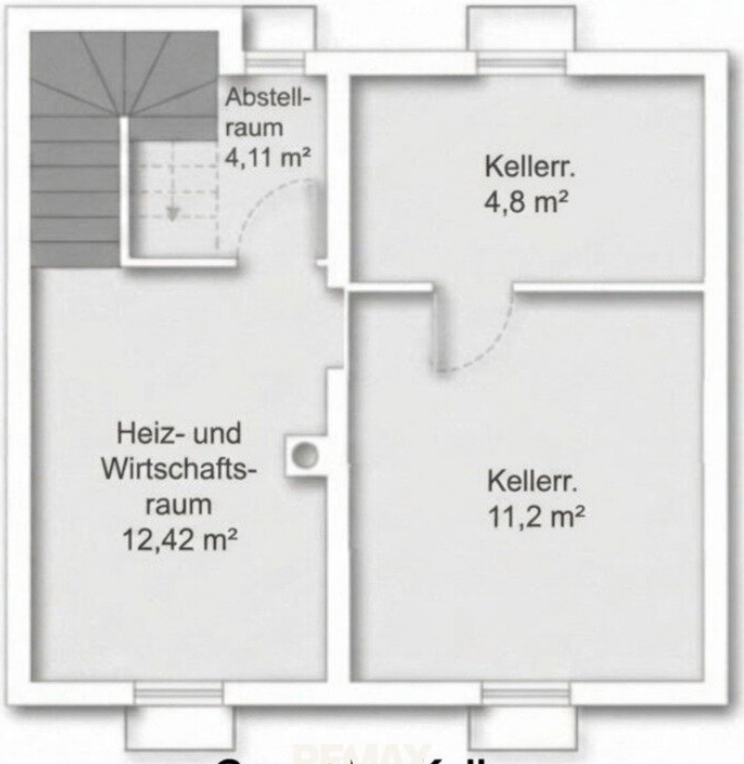

RE/MAX



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss 1. Stock



Grundriss Keller

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Die Liegenschaft ist Teil einer kleinen, idyllischen Kleingarten-Anlage direkt am Lainzer Tiergarten und besticht durch ihre traumhafte Grünruhelage. Hier trifft naturnahes Leben auf eine ausgezeichnete Stadt-Anbindung: Der Lainzer Tiergarten und der nahegelegene Wienerwald laden zu Aktivitäten im Freien ein, die Heurigenschenke "Zur Wildsau" sowie das über die Bezirksgrenzen hinaus bekannte Ausflugsgasthaus "Lindwurm" sorgen für kulinarischen Genuss in der unmittelbaren Nachbarschaft, während Sie im charmanten Ortskern von Ober St. Veit alles finden, was man im Alltag braucht: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sowie eine lebendige Gastronomie- und Heurigenkultur. Mit dem Bus in wenigen Minuten erreichbar ist die Linie U4 - Ihre direkte Verbindung zur Wiener Innenstadt mit ihrem breiten gesellschaftlichen und kulturellen Angebot.

Das gepflegte Einfamilienhaus wurde 2002 errichtet, steht auf einer großzügigen, rund 500 m² großen Kleingarten-Parzelle und verwöhnt seine neuen Eigentümer mit einer durchdachten Raumaufteilung und Top-Ausstattung:

- großzügiger Wohn-Ess-Bereich mit Ausgang auf die Terrasse
- offene, voll ausgestattete Küche mit Geschirrspüler, Cerankochfeld, E-Backrohr, Mikrowelle und Kühl-Gefrierkombination
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- 2. Zimmer - perfekt geeignet als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro
- Bad mit Dusche und WC
- 2. WC extra
- geräumiger Vorraum mit ausreichend Platz für die Garderobe
- Keller mit Vorratsraum mit Gefrierschrank, Wirtschafts-und Technik-Raum, großzügigem Lagerraum und Werkstatt

- die Gaszentralheizung sowie die Klimaanlage sorgen ganzjährig für Wohlfühltemperaturen im Haus

- Beschattung durch Rollläden (EG) und Markisen (Terrasse)

- Fliegengitter an den doppelt verglasten Fenstern halten tierische Plagegeister fern

- Sicherheitstür

- Satelliten-TV

Ein absolutes Highlight ist auch der sonnige, liebevoll gestaltete Garten, der genug Platz zum "Garteln" bietet, vor allem aber zum gemütlichen Zusammensein und enspannten Verweilen einlädt - wobei der Genuss im Vordergrund steht, während die Arbeit durch die vorhandene Technik deutlich reduziert wird:

- große, überdachte Terrasse mit gemauertem Griller und Windschutz aus Glas-Elementen, die flexibel an die Wetterbedingungen angepasst werden können

- nach Westen ausgerichtete Sonnenterrasse zum Chillen

- teilweise versenktes Aufstellpool (ø ca. 4,5 m) zur Erfrischung an heißen Tagen

- Gartenhütte für Geräte und Werkzeug

- das fix installierte Bewässerungssystem erledigt das Gießen für Sie und verwendet dafür - sofern vorhanden - Wasser aus dem eigenen Nutzwasser-Brunnen

- der Rasenmäher-Roboter übernimmt die Rasenpflege

- wunderschöne Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen, darunter Köstlichkeiten wie Himbeeren, Brombeeren, Feigen oder Ringlotten

Die Liegenschaft wird vollständig möbliert übergeben und kann daher von Tag 1 an genutzt werden. Die vorhandene Ausstattung, die gepflegte Substanz und das durchdachte Raumkonzept bieten eine hervorragende Ausgangsbasis, um entsprechend Ihrer persönlichen Vorstellungen adaptiert zu werden.

Habe ich Sie neugierig gemacht? Dann freue ich mich auf Ihre Anfrage!

Der Verkauf erfolgt über das Digitale Angebotsverfahren (DAVE).

Wichtige Hinweise:

Widmung: Eklw - Kleingarten für ganzjähriges Wohnen. Beim Grundstück handelt es sich um Eigengrund (kein Pachtgrund!). Die Kleingartenanlage steht im Miteigentum. Eine Zufahrt mit dem Auto zum Grundstück ist nicht möglich, für die Eigentümer sind in unmittelbarer Nähe Parkplätze vorhanden, die nach Verfügbarkeit genutzt werden können. Die jährlichen Kosten (Mitgliedsbeitrag/Verband, Müllabfuhr, Winterdienst, Grundsteuer, Instandhaltung/Rücklage) betragen aktuell € 632,79 und werden ebenso wie die Kosten für das Kaltwasser (nach tatsächlichem Verbrauch) über den Kleingartenverein eingehoben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige
Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.250m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap