EIGENGRUND! 486 m² Kleingartengrundstück in Stockerau mit Mobilheim – sofort nutzbar



Objektnummer: 2153/240

Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Kaufpreis:	149.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Zimmel

Merlin Real Estate Group GmbH
Walfischgasse 14
1010 Wien

T +43 676 761 61 08

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







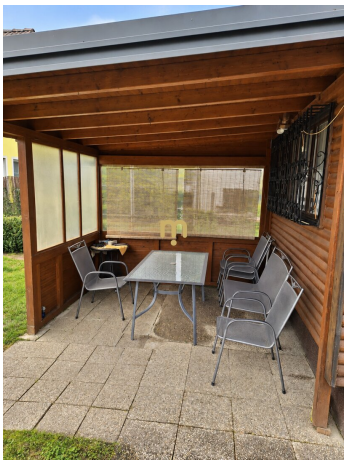












merlin .

PLANEN SIE EINEN VERKAUF?

Ihre Immobilie verdient diesen Auftritt.

Erfahren Sie, was sie wert ist —
kostenlos, ehrlich und unverbindlich.

MARKTWERT ANFRAGEN →

merlinreal.com

let's talk real estate.

Objektbeschreibung

Eigengrund statt Pacht – das ist bei Kleingärten die Ausnahme und hier der entscheidende Unterschied: 486 m² gehören Ihnen wirklich, samt gepflegtem Mobilheim und überdachter Terrasse. Wer ein Grundstück im Grünen sucht, das nicht erst jahrelang hergerichtet werden muss und bei dem kein Pachtvertrag über der Nutzung steht, findet hier eine Lösung, die vom ersten Tag an funktioniert.

Kaufpreis: 149.000 € zzgl. Kaufnebenkosten | gepflegtes Mobilheim | ca. 486 m² Grund | Widmung: Grünland-Kleingarten (Gkg) | Eigengrund!

- Auf einen Blick -

- ca. 486 m² Grundstücksfläche im **Eigengrund** – keine Pacht

- Widmung Grünland-Kleingarten (Gkg)

- Mobilheim in gutem Zustand, im Kaufpreis enthalten und sofort nutzbar

- Küche, Bad mit Dusche und WC, beheizter Wohnbereich, Schlafzimmer

- überdachte Terrasse im Garten

- Strom und Wasser vorhanden

- Schmutzwassergrube

- Lage in Stockerau, Bezirk Korneuburg

Das Mobilheim

Das Mobilheim befindet sich in einem gepflegten, guten Zustand – die Fotos zeigen es unverstellt. Über einen kleinen Vorbereich sind sämtliche Räume zentral erschlossen: die Küche, das Badezimmer mit Dusche und WC, der beheizte Wohnbereich sowie das Schlafzimmer mit Doppelbett und Einbauschrank.

Die Aufteilung ist auf das Wesentliche reduziert und genau deshalb praktisch: kein Quadratmeter für Gänge, alles auf kurzen Wegen erreichbar, und die Ausstattung ist bereits vorhanden. Strom und Wasser liegen an, die Entsorgung erfolgt über eine Schmutzwassergrube.

Der Garten – und warum Eigengrund den Unterschied macht

Mit rund 486 m² ist das Grundstück großzügiger, als man es bei Kleingärten üblicherweise findet. Entscheidender ist aber, wem es gehört: Der überwiegende Teil der österreichischen Kleingärten steht auf Pachtgrund – mit laufendem Pachtzins, befristeten Verträgen und begrenztem Gestaltungsspielraum. Hier erwerben Sie den Grund selbst, samt Eintragung im Grundbuch. Das bedeutet keinen monatlichen Pachtzins, keine Verlängerungsfrage und eine deutlich bessere Ausgangslage bei der Finanzierung und beim späteren Wiederverkauf.

Die überdachte Terrasse ist der natürliche Mittelpunkt des Gartens: Sie funktioniert auch dann, wenn es tröpfelt, und verlängert die Saison an beiden Enden um einige Wochen. Rundherum bleibt reichlich Fläche für Hochbeete, Obstbäume, Kinder oder einfach für Rasen, den man nicht bis in den letzten Winkel bewirtschaften muss.

Lage: Stockerau

Stockerau ist die größte Stadtgemeinde Niederösterreichs und bietet vollständige Infrastruktur – Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Landesklinikum und ein lebendiges Stadtzentrum. Die Bahnverbindung führt in beide Richtungen: nach Wien ebenso wie nach Krems. Über die A22 bzw. S5 ist man rasch unterwegs.

Direkt vor der Haustür liegen die Donau-Auen mit ihren Rad- und Spazierwegen. Die Kleingartensiedlung selbst ist gewachsen und ruhig gelegen.

Für wen dieses Objekt passt

Für alle, die ein Wochenend- und Gartendomizil im Grünen suchen, ohne den Aufwand und die Kosten eines Hauses. Für Wienerinnen und Wiener, die Grün in erreichbarer Nähe wollen. Und für alle, die bewusst Eigentum statt Pacht erwerben möchten – weil die Fläche damit tatsächlich in der eigenen Bilanz steht und nicht in der eines Verpächters.

Bebaubarkeit und Hauptwohnsitz

Die Details zur Bebaubarkeit des Grundstücks sowie zur Frage der Hauptwohnsitzmeldung erläutert Ihnen Herr Zimmel gerne persönlich – hier lohnt sich das direkte Gespräch mehr als jeder Absatz im Inserat, weil die Antworten von Ihren konkreten Plänen abhängen.

Gut zu wissen – Transparenz vorab

- Das Grundstück ist als Grünland-Kleingarten (Gkg) gewidmet. Was das für Ihre Nutzungsabsicht bedeutet, besprechen wir gerne vorab.

- Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Schmutzwassergrube, nicht über einen

Kanalanschluss.

- Die Fotos wurden mittels Bildbearbeitung und KI leicht angepasst und mit einem Filter versehen; teilweise wurden persönliche Gegenstände entfernt. Der bauliche Zustand, die Möbel und die Ausstattung entsprechen dem tatsächlichen Objekt.

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Roman Zimmel unter 0676 / 761 61 08 sowie rzimmel@merlinreal.com gerne zur Verfügung.

Ein ausführliches Exposé mit sämtlichen Objektinformationen erhalten Sie auf Anfrage.

Alle Angaben basieren auf Informationen der Eigentümerseite sowie von Behörden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap