KLEINGARTENHAUS im Alleineigentum und ruhiger Grünlage | ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektnummer: 26401

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien,Meidling
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	28,00 m²
Gesamtfläche:	329,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	299.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

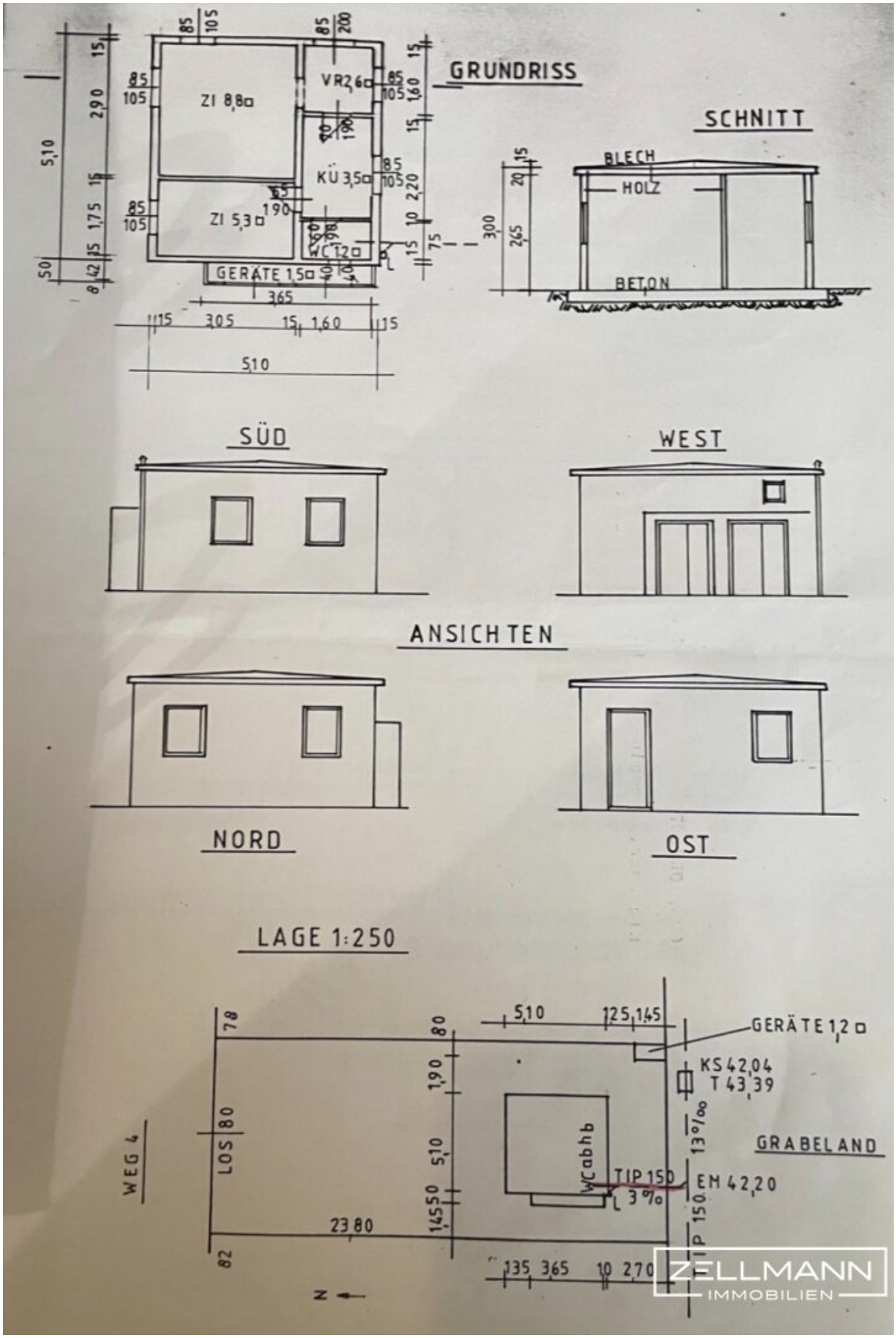
Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN



ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Eigentum im Grünen – Wiener Kleingartenliegenschaft im Alleineigentum mit Entwicklungspotenzial

Ein eigener Garten in Wien, ein bestehendes kleines Haus und vor allem ein entscheidender Unterschied zu vielen anderen Kleingartenliegenschaften: **Hier erwerben Sie grundbücherliches Alleineigentum an der Liegenschaft.**

Es handelt sich somit **weder um ein Pachtgrundstück noch um ein Superädifikat.** Erwerber übernehmen nicht lediglich ein Nutzungs- oder Pachtrecht, sondern werden – entsprechend der grundbücherlichen und kaufvertraglichen Abwicklung – Eigentümer der Liegenschaft.

In Verbindung mit der angenehm ruhigen Grünlage, dem bestehenden Kleingartenhaus und den Möglichkeiten einer zukünftigen Neugestaltung entsteht damit eine in dieser Objektklasse besonders interessante Kombination aus **Eigentum, privatem Freiraum und langfristigem Entwicklungspotenzial.**

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Eigentumsform:** grundbücherliches Alleineigentum laut vorliegenden Unterlagen
- **Keine Pacht:** kein klassisches Pachtverhältnis und kein laufender Pachtzins für die Eigentumsfläche
- **Kein Superädifikat:** kein bloßes Gebäudeeigentum auf fremdem Grund
- **Objektart:** Kleingartenliegenschaft mit bestehendem Sommer-/Kleingartenhaus
- **Grundstück:** ca. 227 m² laut Grundbuch bzw. rund 229 m² laut Planunterlagen
- **Bestand:** älteres Kleingartenhaus mit ca. 29 m² verbauter Fläche laut Planunterlagen
- **Aufteilung Bestand:** Wohn-/Zimmerbereich, Küche, WC und Neben-/Geräteraum

- **Widmung:** Kleingarten
- **Erschließung:** laut vorliegenden Informationen vollständig erschlossen
- **Entwicklungspotenzial:** Neubebauung im Rahmen der geltenden gesetzlichen und baubehördlichen Bestimmungen grundsätzlich denkbar
- **Zusätzliche Gartenfläche:** derzeit ca. 100 m² im Rahmen eines Prekariums nutzbar
- **Verfügbarkeit:** sofort
- **Kaufpreis:** Verhandlungsbasis € 299.000,–

Echtes Eigentum statt Pacht – ein wesentlicher Unterschied

Gerade bei Kleingärten ist die rechtliche Eigentumsform ein wesentliches Entscheidungskriterium. Zahlreiche Kleingartenliegenschaften befinden sich auf gepachtetem Grund oder weisen Eigentums- und Nutzungsstrukturen auf, die sich deutlich vom klassischen Liegenschaftseigentum unterscheiden.

Bei dieser Liegenschaft stellt sich die Situation anders dar: **Nach den vorliegenden Unterlagen steht das Grundstück im Alleineigentum.** Gegenstand des Erwerbs ist somit nicht lediglich ein Pacht- oder Nutzungsrecht.

Ebenso handelt es sich **nicht um ein Superädifikat**, bei dem sich ein Gebäude im Eigentum einer Person befindet, der darunterliegende Grund jedoch einem anderen Eigentümer gehört.

Diese klare Eigentumsstruktur ist aus unserer Sicht eine der wesentlichsten Besonderheiten und ein wichtiger wertbildender Faktor dieser Liegenschaft.

Die Liegenschaft

Zum Verkauf gelangt eine kompakte Kleingartenliegenschaft in einer gepflegten und angenehm ruhigen Anlage im Süden Wiens. Sie bietet die Möglichkeit, einen persönlichen Rückzugsort im Grünen mit den Vorteilen einer Wiener Stadtlage zu verbinden.

Die Grundstücksfläche beträgt laut historischem Grundbuchsauszug rund **227 m²**. In den

vorliegenden Planunterlagen wird eine Los- bzw. Grundstücksgröße von rund **229 m²** ausgewiesen.

Der Garten bietet ausreichend Platz für Erholung, individuelle Gestaltung und private Freiraumnutzung. Rasenflächen, bestehende Bepflanzung und die typische Struktur einer Kleingartenanlage schaffen ein angenehm geschütztes und persönliches Umfeld.

Das bestehende Kleingartenhaus

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein älteres, einfach ausgestattetes Sommer- bzw. Kleingartenhaus. Laut den vorliegenden Planunterlagen beträgt die verbaute Fläche rund **29 m².**

Die vorhandene Raumstruktur umfasst einen Wohn-/Zimmerbereich, eine Küche, ein WC sowie Neben- bzw. Geräumeflächen. Der Bestand bietet damit eine unmittelbar nutzbare Grundlage für eine klassische Garten- und Freizeitnutzung.

Gleichzeitig eröffnet gerade die einfache Ausführung interessante Möglichkeiten für Käuferinnen und Käufer, die das bestehende Haus modernisieren, adaptieren oder die Liegenschaft langfristig vollständig neu gestalten möchten.

Entwicklungspotenzial & Neubebauung

Ein weiterer wesentlicher Vorteil ist das mögliche Entwicklungspotenzial der Liegenschaft. Aufgrund des Alleineigentums besteht grundsätzlich die Möglichkeit, sich – innerhalb des für Kleingartenliegenschaften zulässigen rechtlichen Rahmens – auch mit einer zukünftigen Neubebauung auseinanderzusetzen.

Nach dem derzeitigen Informationsstand bestehen im Rahmen der Kleingartenwidmung Möglichkeiten in einer Größenordnung von bis zu ca. **80 m² Kellerfläche, ca. 50 m² Erdgeschoss und ca. 50 m² Obergeschoss.**

Diese Angaben stellen ausdrücklich **keine baurechtliche Zusicherung** dar. Art, Umfang und konkrete Zulässigkeit einer zukünftigen Bebauung sind vom Käufer anhand der aktuellen Rechtslage, der Bestimmungen des Wiener Kleingartengesetzes sowie gegebenenfalls durch Abstimmung mit den zuständigen Behörden und befugten Fachleuten zu prüfen.

Für Käufer mit entsprechenden Zukunftsplänen eröffnet sich damit dennoch eine ausgesprochen interessante Perspektive: **Heute ein eigener Garten mit nutzbarem Bestand – morgen möglicherweise ein modernes Kleingartenhaus nach individuellen Vorstellungen.**

Zusätzliche Gartenfläche – klare Abgrenzung zum Eigentum

Ergänzend zur eigentlichen Eigentumsfläche werden derzeit weitere rund **100 m² Gartenfläche im Rahmen eines Prekariums** genutzt. Dadurch vergrößert sich die aktuell tatsächlich nutzbare Gartenfläche spürbar.

Wichtig ist dabei die klare rechtliche Trennung: **Diese zusätzliche Fläche ist nicht Bestandteil des grundbücherlichen Alleineigentums und damit auch nicht Bestandteil der ausgewiesenen Eigentumsfläche des Kaufgegenstandes.**

Bei einem Prekarium handelt es sich um eine grundsätzlich widerrufliche Gebrauchsüberlassung. Die zusätzliche Fläche darf daher weder einer Eigentumsfläche gleichgestellt noch als solche bewertet werden.

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich innerhalb einer gewachsenen Kleingartenanlage im Süden Wiens und verbindet ein angenehm grünes Wohn- und Freizeitumfeld mit den Vorzügen der Stadt.

Die ruhige Lage innerhalb der Anlage sorgt für einen hohen Erholungswert. Gleichzeitig befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel in gut erreichbarer Entfernung.

Auch die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ermöglicht eine gute Erreichbarkeit weiterer Wiener Stadtteile sowie des südlichen Wiener Umlandes.

Für wen eignet sich diese Liegenschaft?

Die Liegenschaft richtet sich an Menschen, die sich einen eigenen Platz im Grünen wünschen und dabei besonderen Wert auf eine **klare Eigentumsstruktur** legen.

- als persönlicher Garten- und Erholungsbereich innerhalb Wiens
- als Wochenend- oder Freizeitdomizil
- für Käufer, die das bestehende Kleingartenhaus modernisieren möchten
- für Interessenten, die langfristig eine Neubebauung prüfen möchten
- für Käufer, die bewusst **Eigentum anstelle eines Pachtmodells** suchen

Fazit – ein eigener Platz im Grünen, der Ihnen gehört

Diese Kleingartenliegenschaft verbindet eine ruhige Grünlage, einen bereits vorhandenen Bestand und interessante Möglichkeiten für eine zukünftige individuelle Gestaltung.

Der entscheidende Unterschied zu zahlreichen anderen Angeboten liegt jedoch in der Eigentumsform: **Sie erwerben nach den vorliegenden Unterlagen grundbücherliches Alleineigentum – kein Pachtgrundstück und kein Superädifikat.**

Damit bietet die Liegenschaft nicht nur einen charmanten Rückzugsort im Grünen, sondern auch eine interessante Grundlage für Käufer, die Wert auf Eigentum, Gestaltungsfreiheit und langfristiges Potenzial legen.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN endet unsere Betreuung nicht mit der Besichtigung. Wir begleiten Sie professionell durch den gesamten Kaufprozess, unterstützen bei der Durchsicht der verfügbaren Objektunterlagen, koordinieren auf Wunsch die weiteren Schritte mit Vertragserrichtern, Finanzierungspartnern und Fachleuten und stehen Ihnen bis zur Übergabe persönlich zur Seite.

Vertrauen. Service. Qualität. Dafür stehen wir als familiengeführtes Immobilienunternehmen.

Rechtliche Hinweise

Sämtliche Angaben wurden auf Basis der vom Eigentümer bzw. der Eigentümerseite zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr übernommen werden.

Die Angaben zu Grundstücksgrößen, Bestandsflächen sowie möglichen zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten beruhen auf den derzeit vorliegenden Unterlagen und Informationen. Eine konkrete Bebauung oder bauliche Veränderung bedarf jedenfalls einer eigenständigen Prüfung der jeweils aktuellen gesetzlichen, baurechtlichen und behördlichen Rahmenbedingungen.

Im historischen Grundbuchsauszug sind unter anderem ein Pfandrecht sowie ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Wien ersichtlich. Der aktuelle Grundbuchsstand und die konkrete kaufvertragliche Abwicklung sind vor Vertragsabschluss durch den Vertragserrichter zu prüfen.

Die zusätzlich genutzte Fläche von ca. 100 m² im Rahmen eines Prekariums ist ausdrücklich

nicht Bestandteil der grundbücherlichen Eigentumsfläche und stellt keine zugesicherte dauerhafte Nutzungsfläche dar.

Energieausweis / EAVG

Energiekennzahlen werden ausschließlich auf Grundlage eines gültigen und für die gegenständliche Liegenschaft anwendbaren Energieausweises angegeben. Soweit für den gegenständlichen Bestand gesetzliche Verpflichtungen nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz bestehen, werden diese im Rahmen der Vermarktung bzw. Kaufabwicklung entsprechend berücksichtigt.

Hinweis zur Kommunikation

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer gesetzlichen Nachweis- und Dokumentationspflichten objektbezogene Informationen und Unterlagen grundsätzlich erst nach vollständiger Bekanntgabe der Interessentendaten übermitteln können. Für Fragen zur Liegenschaft sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden

üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap