

Kleingartenhaus beim Prater auf 259 m² Grund – Bestand mit attraktivem Neubaupotenzial



Objektnummer: 1945/2775

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	41,40 m ²
Zimmer:	3
Kaufpreis:	440.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1180 Wien

T +43 1 9561781
H +43 664 140 47 04

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

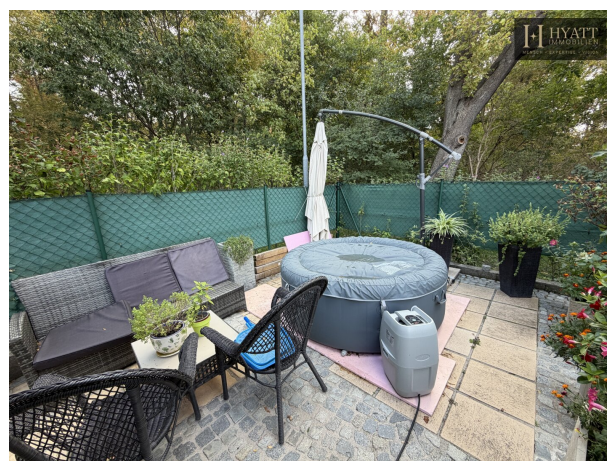


















PARIE

EINREICHPLAN
FÜR DIE ERWEITERUNG EINES BESTEHENDEN
KLEINGARTENHAUSES AUF EIN KLEINGARTENWOHNHAUS
IM KGV 80er LINIE PARZ.79/A GST. EZ.
KG LEOPOLDSTADT FÜR FRAU SNEZANA OGNJANOVSKA;
RENNWEG 78/1 1030 WIEN

BAUWERBERIN

Ognjanovska Snezana

BAUFÜHRER UND PLANVERFASSEN



KLEINGARTENVEREIN

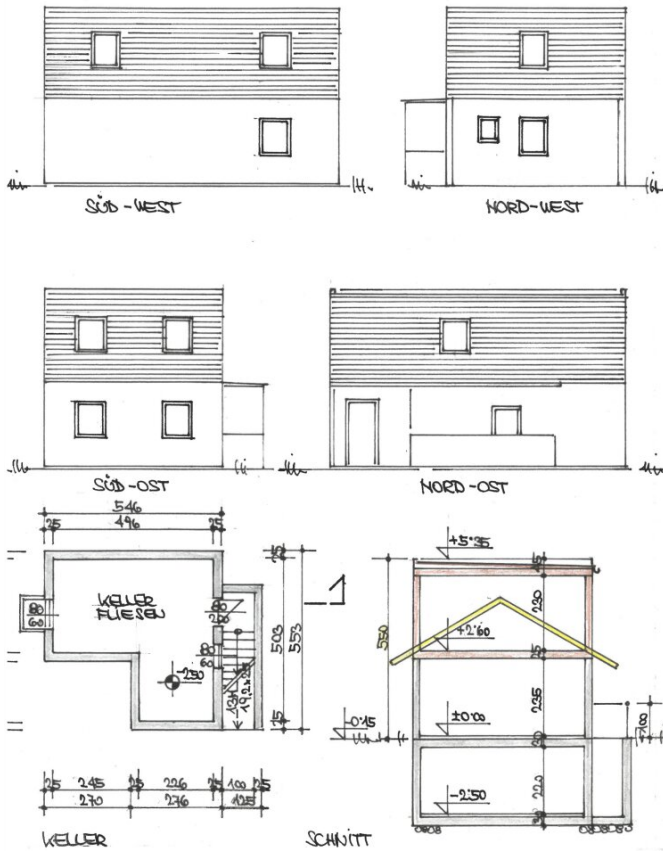
ZENTRALVERBAND



GRUNDEIGENTÜMER

BAUBEHÖRDE

WIEN JÄNNER 2012



LOS GRÖSSE 250 m²
 VERBAUTE FLÄCHE 49.94 m²
 UHRAUER RAUM 264.68 m³
 MAX. HÖHE 5.50 m

REGENWASSER VERSICKERT
 OBERFLÄCHIG

7CH FREIWILLIGE
 WÄRMEDÄMMUNG AUSSEITIG

FASSADENABWICKLUNG 1:200

$$908 \times 550 \times 530 = 264.68 \text{ m}^3$$



WAND SW	WAND NG	DACH	OBEN KELLER	KELLER-WAND
GKP 1.5cm OSB-PL. 18cm WD / KONSTRUKTION 1.5cm OSB-PL. 6cm WD PUF	GKP 1.5cm OSB-PL. 18cm WD / KONSTRUKTION 1.5cm OSB-PL. 5cm WD / LÖTLING HOLZSCHALLUNG	BUSCH HOLZSCHALLUNG LÖTLING HOLZSCHALLUNG 20cm WD / KONSTRUKTION 1.5cm OSB-PL. GKP	FLIESEN SCH ESTRICH 6cm WD FEUCHT-ISO. BETON ROLLSCHÜTTUNG	6cm WD FEUCHT-ISO. 25cm BETON PUF

U-WERT = U-WERT = U-WERT = U-WERT = U-WERT =



WebService der Stadt Wien

Hilfe

Plangröße

Planbreite

Planhöhe

Planinhalte

☒ Straßennamen

☒ Gebäudeflächen

☒ Ort/Verkehrsmittel

☒ Hausnummern

☒ Bezirksgrenzen

☐ Einbahnen

☐ Radfahranlagen

☐ Orthofoto (Luftbild)

Plan drucken

Navigation

Übersicht

Zum Seitenanfang

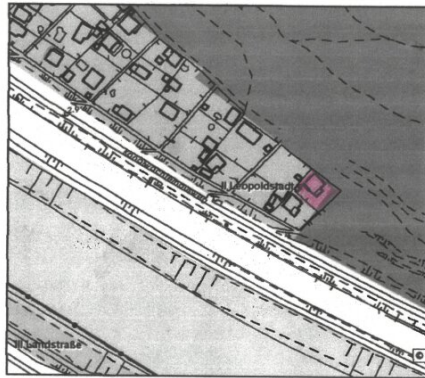
Verantwortlich für diese Seite / Contact for this page:

ViennaGIS (Magistratsabteilung 14 / Municipal Department 14)

E-Mail: wg-adviser@wien.gv.at

StadtWien wien.at: Magistrat der Stadt Wien, Rathaus, A-1082 Wien • Impressum • Datenschutz DVR: 0000191 • Bedienungsanweisung

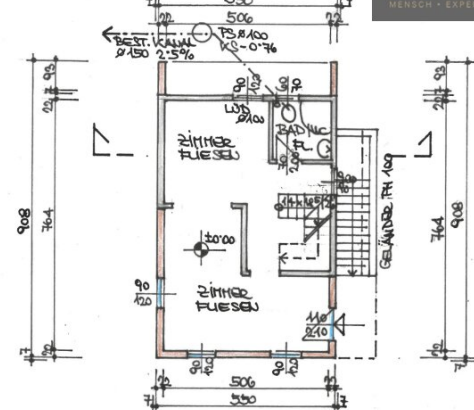
Stadtplan mit Adressensuche



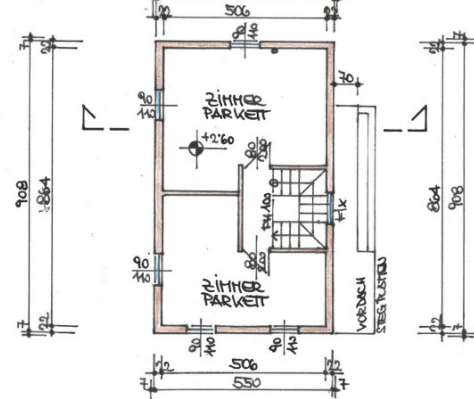
Plan drucken

Legend

ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



240 243 245 248 250 253 255 258 260 263 265 268 270 273 275 278 280 283 285 288 290 293 295 298 300 303 305 308 310 313 315 318 320 323 325 328 330 333 335 338 340 343 345 348 350 353 355 358 360 363 365 368 370 373 375 378 380 383 385 388 390 393 395 398 400 403 405 408 410 413 415 418 420 423 425 428 430 433 435 438 440 443 445 448 450 453 455 458 460 463 465 468 470 473 475 478 480 483 485 488 490 493 495 498 500 503 505 508 510 513 515 518 520 523 525 528 530 533 535 538 540 543 545 548 550 553 555 558 560 563 565 568 570 573 575 578 580 583 585 588 590 593 595 598 600 603 605 608 610 613 615 618 620 623 625 628 630 633 635 638 640 643 645 648 650 653 655 658 660 663 665 668 670 673 675 678 680 683 685 688 690 693 695 698 700 703 705 708 710 713 715 718 720 723 725 728 730 733 735 738 740 743 745 748 750 753 755 758 760 763 765 768 770 773 775 778 780 783 785 788 790 793 795 798 800 803 805 808 810 813 815 818 820 823 825 828 830 833 835 838 840 843 845 848 850 853 855 858 860 863 865 868 870 873 875 878 880 883 885 888 890 893 895 898 900 903 905 908 910 913 915 918 920 923 925 928 930 933 935 938 940 943 945 948 950 953 955 958 960 963 965 968 970 973 975 978 980 983 985 988 990 993 995 998 1000



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein charmantes Kleingartenhaus auf einem ca. 259 m² großen Grundstück in attraktiver Grünlage nahe dem Wiener Prater. Die Liegenschaft bietet dabei nicht nur die Möglichkeit, das bestehende Haus zu nutzen, sondern insbesondere ein interessantes Entwicklungspotenzial durch eine bereits ausgearbeitete Neubauplanung.

Aktuell befindet sich auf dem Grundstück ein gemütliches Kleingartenhaus in Holzbauweise mit Garten und überdachtem Außenbereich. Für das bestehende Gebäude weist der Einreichplan eine bebaute Fläche von 49,94 m² aus. Eine gesondert bestätigte bzw. vermessene Wohnnutzfläche des Bestandsgebäudes liegt in den vorhandenen Unterlagen nicht vor.

Besonders interessant ist die bereits vorliegende Planung für eine zukünftige Neugestaltung der Liegenschaft. Die Einreichunterlagen sehen den Abbruch des bestehenden Hauses und die Errichtung eines modernen Kleingartenhauses für ganzjähriges Wohnen vor.

Der geplante Neubau verfügt über rund 70,70 m² oberirdische Wohnnutzfläche, verteilt auf Erd- und Obergeschoss. Im Erdgeschoss sind rund 35,80 m² mit Wohnzimmer, Küche, Vorraum, Abstellraum und separatem WC vorgesehen.

Im Obergeschoss sind weitere rund 34,90 m² mit zwei Zimmern, einem Bad mit WC und einem Vorraum geplant. Insgesamt entstehen damit 3 Wohnräume, bestehend aus einem Wohnzimmer und zwei weiteren Zimmern.

Ergänzt wird das Raumangebot laut Planung durch ein großzügiges Untergeschoss mit ca. 52,25 m² Nutzfläche. Dieses setzt sich aus einem Kellerbereich mit ca. 38,26 m² sowie einem weiteren Bereich mit ca. 13,99 m² zusammen.

Auch die Außenflächen wurden bei der Planung berücksichtigt: Vorgesehen sind eine rund 18 m² große Terrasse sowie ein ca. 7,13 m² großer Balkon.

Damit verbindet die Liegenschaft den Charme eines bestehenden Kleingartenhauses mit der Möglichkeit, künftig ein modernes und ganzjährig bewohnbares Zuhause in außergewöhnlich grüner Wiener Lage zu realisieren.

Highlights

- **Ca. 259 m² Grundstücksfläche**
- Bestehendes Kleingartenhaus in Holzbauweise

- **49,94 m² bebaute Fläche des Altbestands** laut Einreichplan
- Bereits ausgearbeitete **Neubauplanung für ganzjähriges Wohnen**
- Geplant: ca. **70,70 m² oberirdische Wohnnutzfläche**
- Zusätzlich geplant: ca. **52,25 m² Nutzfläche im Untergeschoss**
- Insgesamt somit ca. **122,95 m² geplante Innen-Nutzfläche inkl. Untergeschoss**
- **3 Wohnräume** laut Neubauplanung
- Geplante **Terrasse mit ca. 18 m²**
- Geplanter **Balkon mit ca. 7,13 m²**
- Garten und Grünlage nahe dem Wiener Prater
- Neubauplanung mit **Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung und Photovoltaikanlage mit ca. 6,44 kWp**

Hinweis: Die Angaben zum geplanten Neubau beziehen sich ausschließlich auf die vorliegenden Plan- und Einreichunterlagen und stellen nicht den derzeitigen Bestand dar. Für das bestehende Kleingartenhaus liegt keine gesondert bestätigte Wohnnutzflächenberechnung vor; die **49,94 m² beziehen sich auf die bebaute Fläche des Altbestands.**

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap