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



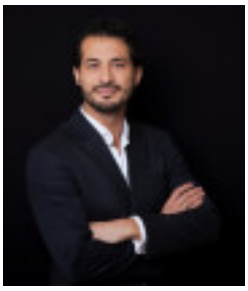
Objektnummer: 1945/2775

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	41,40 m²
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.

























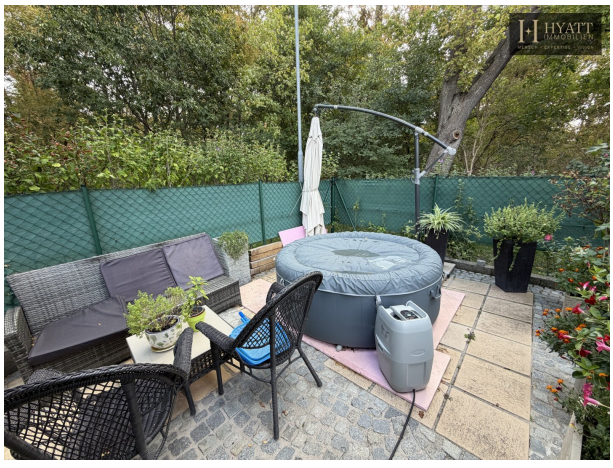







HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION
OSTERN
Nutella


HYATT
IMMOBILIEN


HYATT
IMMOBILIEN














HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

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 PLANVERFASSER

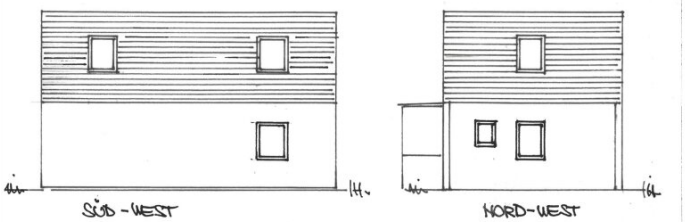
KLEINGARTENVEREIN

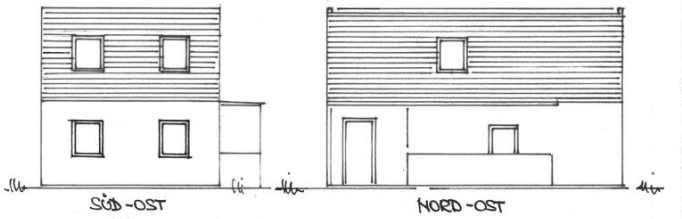
ZENTRALVERBAND

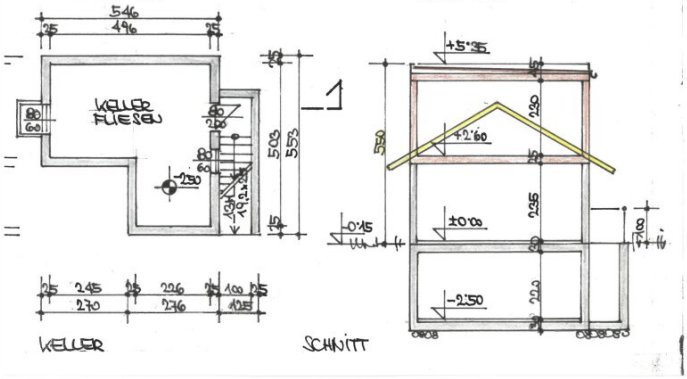
GRUNDEIGENTÜMER

BAUBEHÖRDE

WIEN JÄNNER 2012









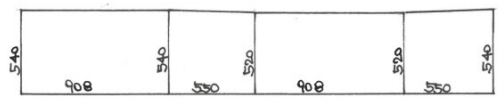
LOSGRÖSSE	250 m²
VERBAUTE FLÄCHE	49.94 m²
UMBAUTER RAUM	264.68 m³
MAX. HÖHE	5.50 m

REGENWASSER VERSICKERT OBERFLÄCHIG

7CM FREIWILLIGE WÄRMEDÄMMUNG ALLSEITIG

FASSADENABWICKLUNG 1:200

908 × 550 × 530 = 264.68 m³



WAND EG	WAND DG	DACH	BODEN KELLER	KELLER-WAND
GKP 1.5cm OSB-PL. 18cm WD / KONSTRUKTION 1.5cm OSB-PL. 6cm WD PUR	GKP 1.5cm OSB-PL. 18cm WD / KONSTRUKTION 1.5cm OSB-PL. 5cm WD / LÄTTUNG HOLZSCHALUNG	BLECH HOLZSCHALUNG LÄTTUNG- HOLZSCHALUNG 22cm WD / KONSTRUKTION 1.5cm OSB-PL. GKP	FLIESEN. 8CM ESTRICH 6cm WD FEUCHT-ISOL. BETON ROLLIERUNG	6cm WD FEUCHT-ISOL. 25cm BETON PUR
U-WERT =	U-WERT =	U-WERT =	U-WERT =	U-WERT =

wien **Webservice** der Stadt Wien

Hilfe

Neue Suche

Plangröße

640x480

Planbreite

250

Planinhalte

- ☑ Straßennamen
- ☑ Gebäudeflächen
- ☑ Öff.Verkehrsmittel
- ☑ Hausnummern
- ☑ Bezirksgrenzen
- ☐ Einbahnen
- ☐ Radfahranlagen
- ☐ Orthofoto (Luftbild)

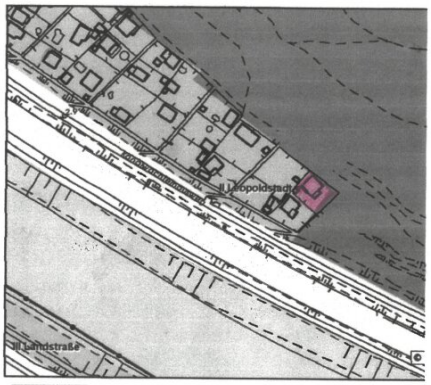
Neu zeichnen

Navigation

Übersicht

Zum Seitenanfang

Stadtplan mit Adressensuche



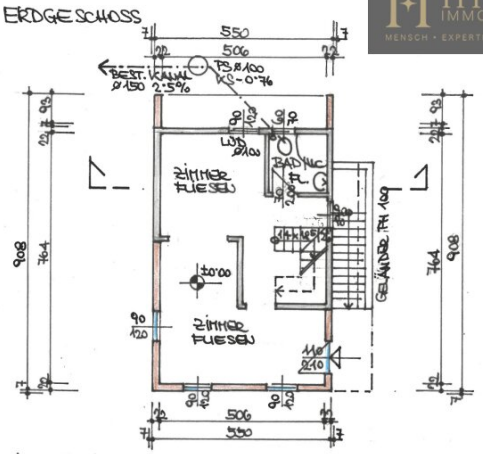
Plan drucken Legende

Verantwortlich für diese Seite / Contact for this page:
ViennaGIS (Magistratsabteilung 14 / Municipal Department 14)
E-Mail: wg-gdv@adv.magwien.gv.at

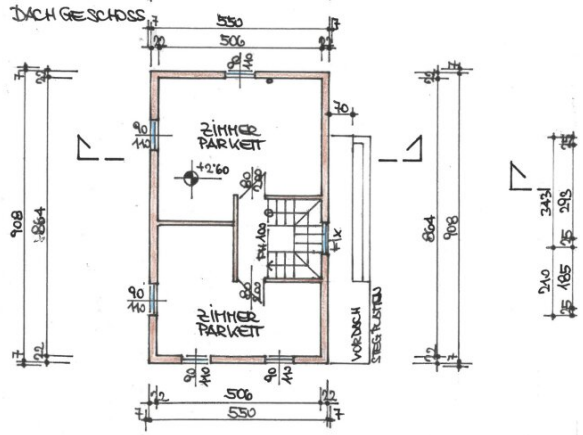
Stadt Wien wien.at: Magistrat der Stadt Wien, Rathaus, A-1082 Wien • Impressum • Datenschutz DVR: 0000191 • Bedienungshinweise

HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



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