

Einzigartige Ruhelage am Kolbeterberg - direkter Ausgang vom Garten in die Natur



Objektnummer: 95543

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Laube-Datsche-Garten
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1964
Wohnfläche:	34,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	20,50 m²
Kaufpreis:	420.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

H +43 664 915 6444

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





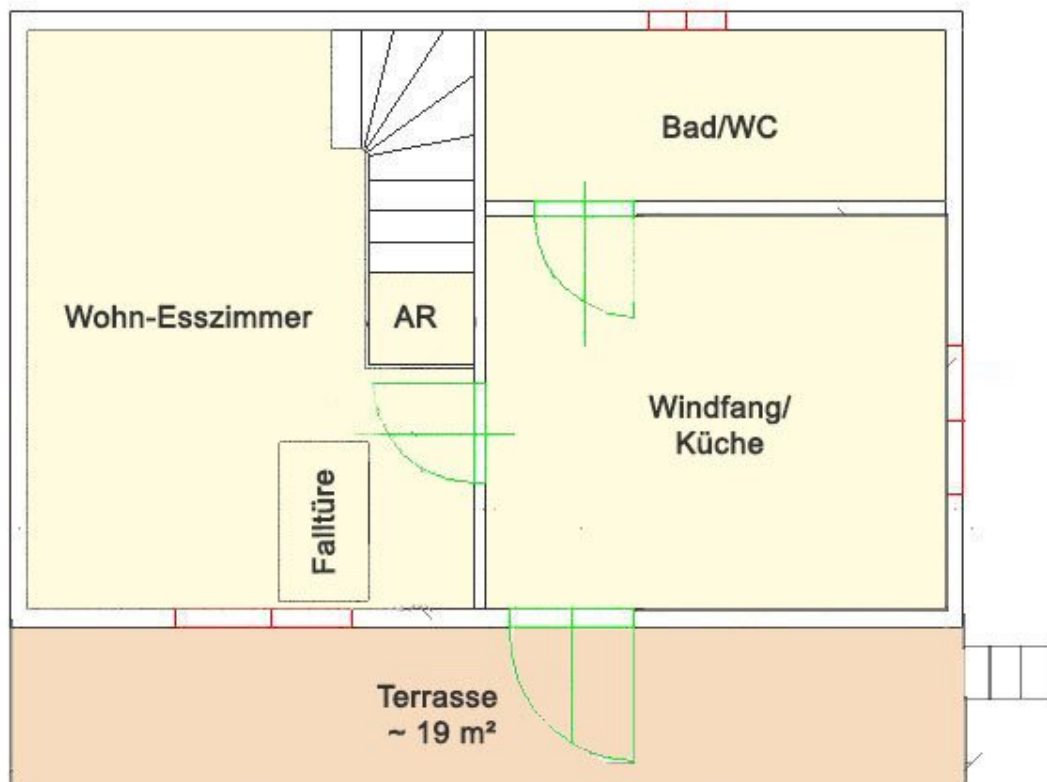






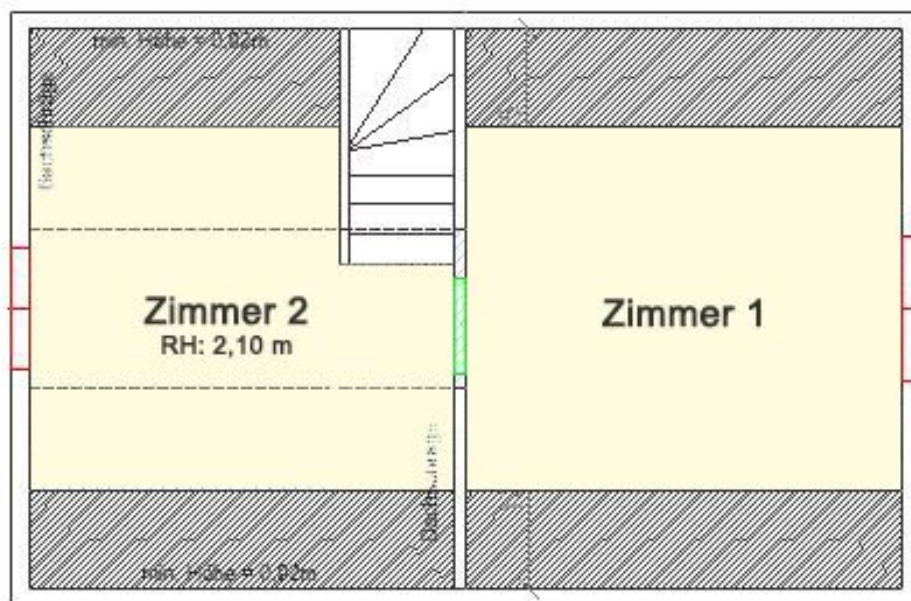
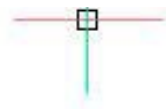
EG

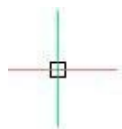
NGF: 20,55m²



OG

NGF: 13,58m²
Dachschräge: 7,21 m²





KG

Keller normal: 7,64m²
Keller niedrig: 12,82m²



Objektbeschreibung

Das entzückende, unterkellerte Haus liegt auf einem rechteckigen, leicht hanglagigen Eigengrund mit Südausrichtung im Kleingartenverein Kolbeterberg in Penzing, am Rande des Wienerwalds. Direkt an einer großen Wiese gelegen bzw. in unmittelbarer Umgebung der Salzwiese, die einzige Feuchtwiese mit Quellen und kleinen Wiesenbächen im Wiener Teil des Wienerwaldes, bietet das Grundstück eine traumhafte Grünruhelage.

Die Verkehrsanbindung ist gut, die nächste Bushaltestelle (Korngoldgasse, Linie 49a) mit direkter Verbindung zum Bahnhof Hütteldorf mit U4 und Schnellbahnanbindung liegt nur wenige Gehminuten entfernt. In etwa 5 Minuten mit dem Auto erreicht man das nahegelegene Auhofcenter, das neben zahlreichen Shoppingmöglichkeiten auch diverse Gastronomiebetriebe, ein Ärztezentrum, ein Kino und ein Fitness-Studio bietet.

Die ca. 34 m² Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen. Der Zugang zum Kleingartenhaus erfolgt über den gepflegten Garten über die Terrasse ins Erdgeschoß. Hier befinden sich Windfang, Küche, Bad mit Dusche und WC, Abstellraum sowie ein Wohn-Esszimmer. Die südseitige Terrasse mit Überdachung liegt vor der Küche und bietet einen wunderschönen Ausblick in den gepflegten Garten mit Gartenhaus, Solardusche und liebevoll angelegten Hochbeeten.

Seitlich des Hauses ist ein ca. 3 m² großer Abstellraum, der von außen zugänglich ist, angebaut. Hinter dem Haus gibt es eine Gartentür mit Ausgang zur wunderschönen Wiese und weiter in den Wienerwald.

Ein Treppenaufgang führt ins Dachgeschoß wo sich zwei weitere Zimmer befinden.

Über eine "Falltüre" im Wohnbereich gelangt man zum über 20 m² großen "Schlupfkeller", der sich gut als Stau- und Lagerraum eignet.

Die Beheizung erfolgt mittels Elektropaneele. Eine eigene, abgesperrte Parkfläche steht allen Bewohnern der Kleingartensiedlung zur Verfügung.

Kürzlich durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:

- Einbau 2-fach verglaste Kunststofffenster: 2017
- komplette Dämmung: 2023
- Installation Klimaanlage mit Heizfunktion im DG: 2025

Bei der angebotenen Parzelle handelt es sich um einen Kleingarten mit der Widmung Eklw, daher ist ganzjähriges Wohnen erlaubt. Da es sich um einen Eigengrund handelt, ist ein Beitritt zum Kleingartenverein nicht verpflichtend. Grundsätzlich wäre ein Beitrag von ca. € 120,-- jährlich als Verbands- und Vereinsbetrag zu zahlen.

Eine Neu-Bebauung des Grundstücks kann gemäß der *Wiener Bauordnung* in Verbindung mit dem *Wiener Kleingartengesetz* erfolgen: Oberirdisch max. 50m² bebaute Fläche und max. 5,50 m Höhe (2 Wohngeschoße), Keller max. 83,33 m² (50 m² unter dem Haus, zusätzliche max. 33,33 m² unter einer zu errichtenden Terrasse). Außer einem freistehenden Nebengebäude mit max. 5 m² Bodenfläche und max. 2,20 m Höhe für z.B. Fahrräder oder Gartengeräte, sind ev. Nebengebäude in die max. zu bebauende Fläche einzurechnen, zusätzlich kann ein Wasserbecken bis max. 25 m² errichtet werden. Für weitere Bestimmungen des Wiener Kleingartengesetzes fragen Sie bitte nach unseren Detailunterlagen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap