

EIGENGRUND | Charmantes Kleingartenhaus in zentraler Lage | zwischen Prater und Donau | Parkplatz in der Anlage



Objektnummer: 560

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klg Sonnenschein Parzelle 9
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	210,00 m ²
Kaufpreis:	299.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

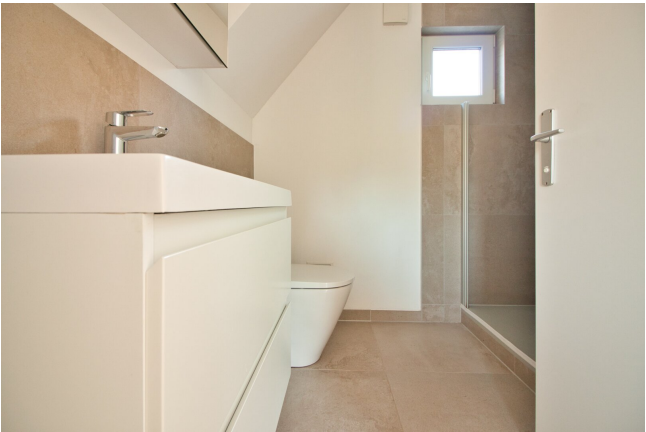


Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien

T +43 650 8566764



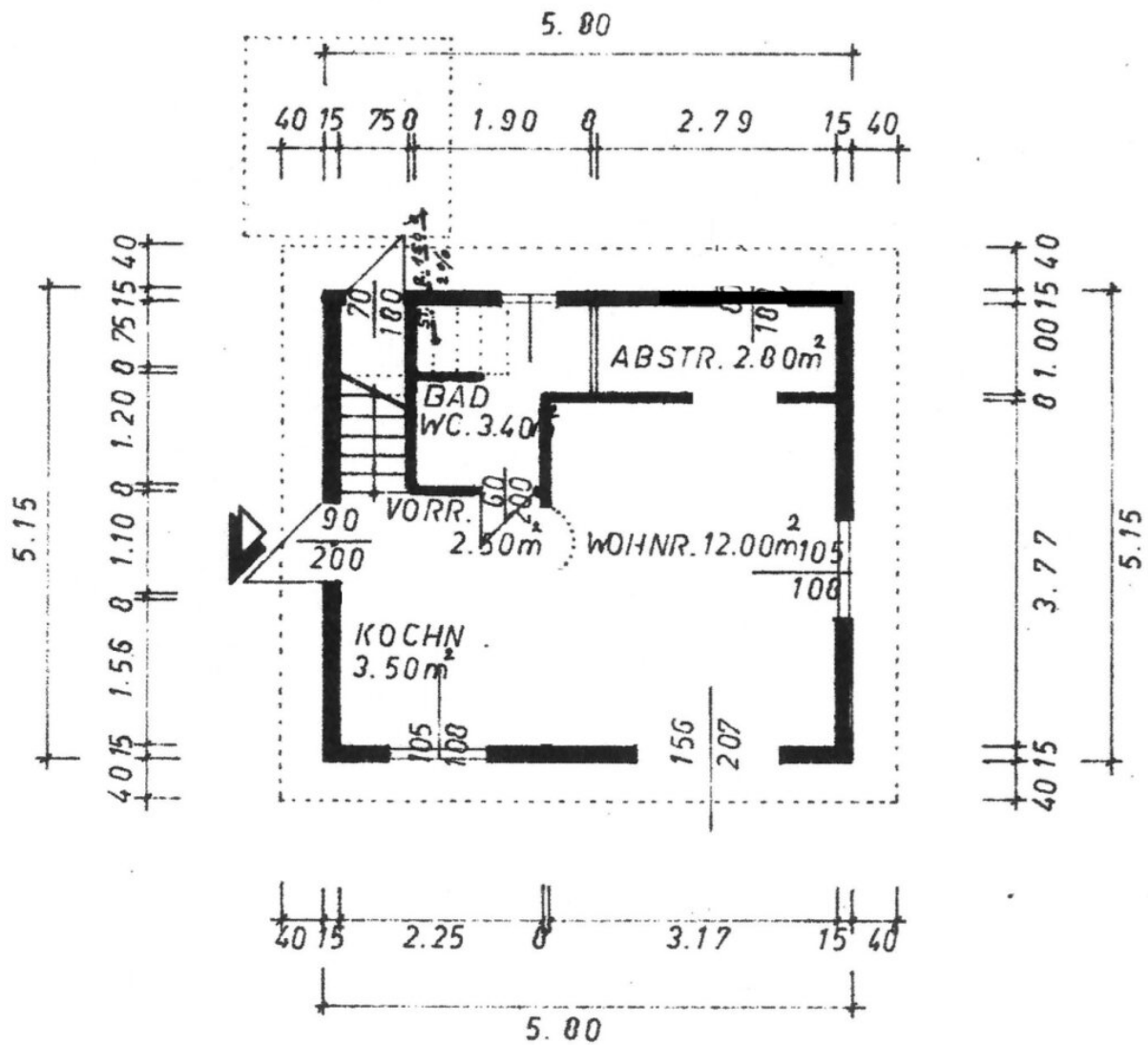




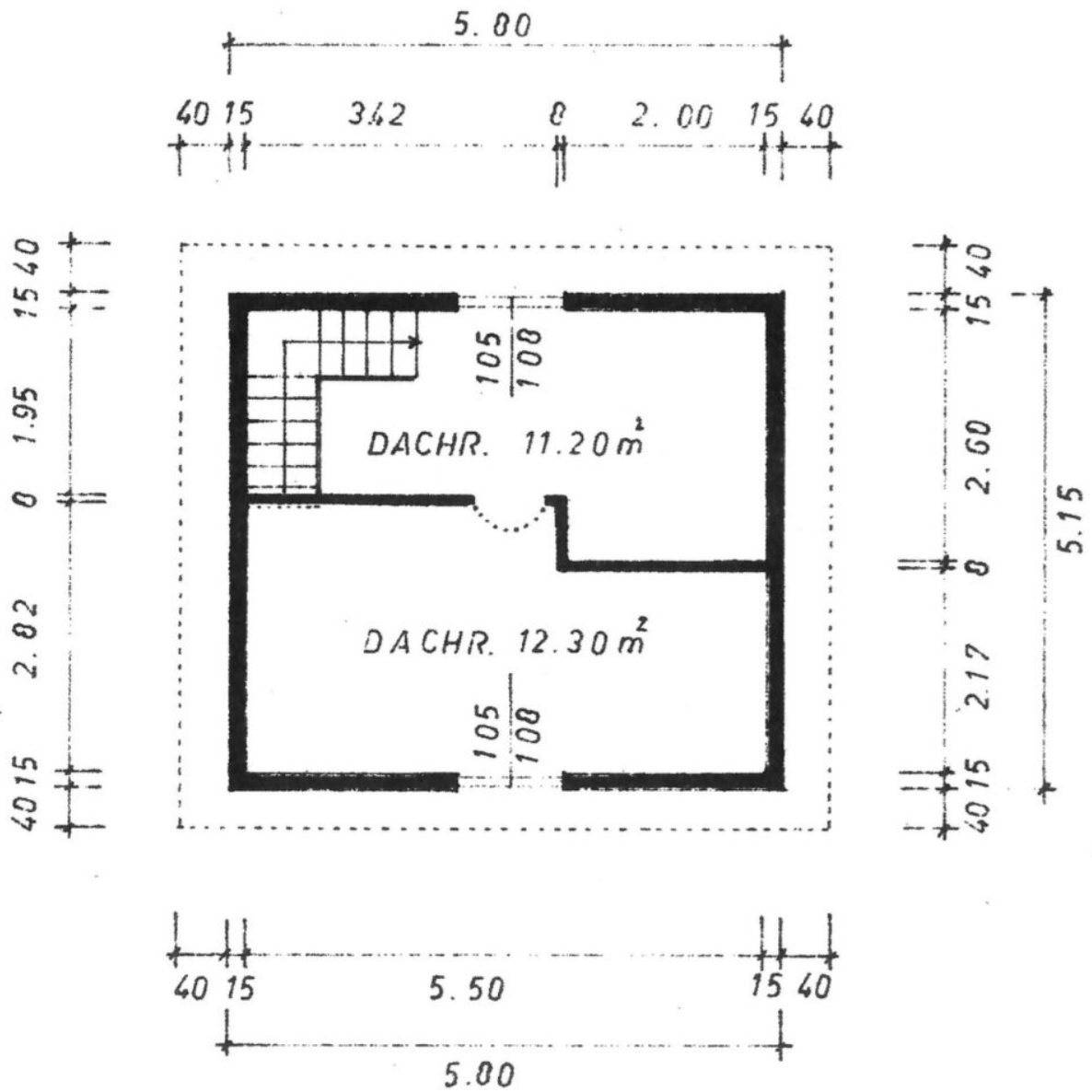




ERDGESCH. GRUNDR.



OBERG. GRUNDR.



Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet folgendes Objekt zum KAUF an:

Charmantes und gemütliches Kleingartenhaus in sehr ruhiger, angenehmer und zentraler Lage mit Widmung für ganzjähriges Wohnen (EKLW)

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in der **Kleingartensiedlung Sonnenschein** im 2. Wiener Gemeindebezirk! Auf einem rund **210 m² großen Eigengrundstück** erwartet Sie ein gemütliches Kleingartenhaus mit viel Charme und einem eigenen Garten.

Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail geplant, 2010 umfangreich saniert und präsentiert sich **sehr gepflegt**. Auf zwei Ebenen stehen rund **48 m² Wohnfläche** zur Verfügung. Darüber hinaus bietet sich Potenzial für eine Erweiterung.

Ein gemütlicher Rückzugsort im Grünen, der die Vorzüge eines eigenen Gartens mit der Lage mitten in Wien verbindet.

ÜBER DAS GRUNDSTÜCK & DAS HAUS

FACTBOX

- ca. 210 m² Eigengrund
- Kleingartenhaus mit 2 Ebenen und 48 m² Wohnfläche, perfekt als Wochenend-/Sommerhaus geeignet
- Widmung für ganzjähriges Wohnen (EKLW)
- Ausbau/Erweiterung des Hauses möglich
- gemütlicher Wohn-Essbereich mit offener Küche

- praktischer Abstellraum
- 2 Zimmer im Obergeschoss
- Terrasse & Garten
- Gartenhütte
- Parkplatz in der Anlage
- sehr gute Infrastruktur
- Lage am Wasser und Naherholungsgebiet

Begleiten Sie uns auf einem kleinen Rundgang durch dieses Objekt, wir starten im ...

ERDGESCHOSS

Im Erdgeschoß befindet sich auf der rechten Seite die gemütliche, offen gestaltete **Küche** mit Backofen, Ceranfeld, Kühlschrank und Geschirrspüler. Durch ihre Anordnung ist sie optisch etwas vom **Wohn- und Essbereich** getrennt, bleibt aber Teil des offenen Raumkonzepts.

Auf der linken Seite liegt das **Badezimmer**, ausgestattet mit Dusche, WC und Fenster. Vom Wohnbereich aus zugänglich ist außerdem ein rund **3 m² großer Abstellraum**, der praktischen zusätzlichen Stauraum bietet.

Über eine Holztreppe gelangen Sie in den ...

1. STOCK

Im Obergeschoß befinden sich **zwei Zimmer**, die sich je nach Bedarf beispielsweise als

Schlafzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich nutzen lassen.

GARTEN

Der Garten bietet Raum für eigene Gestaltungsideen und lädt dazu ein, die Zeit im Freien zu genießen. Ob Blumenbeete, Kräuter oder eine grüne Oase zum Entspannen – hier können Sie Ihren Garten ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Eine **Terrasse** erweitert den Wohnbereich nach draußen. Für die Bewässerung steht ein **außenliegender Wasseranschluss** zur Verfügung. Eine praktische **Gerätehütte** bietet Platz für Gartengeräte und weiteres Zubehör.

ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN:

Weiters gibt es die Möglichkeit der Vergrößerung. Laut jetziger Widmung dürfen im EG und OG jeweils 50 m² verbaut werden mit einer Gebäudehöhe von 5,5 m sowie ein zusätzliches Kellergeschoß.

ZUR INFRASTRUKTUR

Die Kleingartensiedlung Sonnenschein liegt im **2. Wiener Gemeindebezirk**, in einer grünen Umgebung nahe dem **Prater und dem Heustadelwasser**. Hier genießen Sie eine ruhige Rückzugsmöglichkeit mit Garten und zugleich die Nähe zu den **riesigen Freizeit- und Erholungsräumen des Wiener Praters**. Spaziergänge, Radtouren und Ausflüge ins Grüne lassen sich direkt in der Umgebung vor der eigenen Haustüre unternehmen. Die **Donauinsel** ist in rund einer Viertelstunde zu Fuß erreichbar und bietet mit ihren weitläufigen Uferbereichen, Lokalen und Badeplätzen einen beliebten Treffpunkt für Freizeit und Erholung direkt am Wasser.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist praktisch: Die **U2-Station Donaumarina** ist zu Fuß in ca. 6 Gehminuten erreichbar. Von dort gelangen Sie rasch in weitere Teile Wiens. Ergänzend verbinden die Buslinien **78A, 79A und 79B** die Umgebung mit weiteren Verkehrsknotenpunkten; die S-Bahn-Station **Praterkai** (rund 10 Gehminuten entfernt) bietet eine zusätzliche praktische Anbindung.

Mit dem Auto profitieren Sie von der Nähe zur **A23 (Südosttangente)**.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar! Eine HOFER-Filiale befindet sich direkt neben der Kleingartensiedlung und sorgt für eine praktische Nahversorgung.

Die Lage verbindet damit **Wohnen im Grünen, Freizeitmöglichkeiten im Prater sowie an der Donau und eine gute Erreichbarkeit der Stadt** – ideal für alle, die einen eigenen Garten in Wien schätzen.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.775m
Apotheke <550m
Klinik <1.825m
Krankenhaus <2.575m

Kinder & Schulen

Schule <650m
Kindergarten <950m
Universität <275m
Höhere Schule <2.550m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <575m
Einkaufszentrum <1.200m

Sonstige

Geldautomat <325m
Bank <500m
Post <325m
Polizei <2.150m

Verkehr

Bus <300m
U-Bahn <600m
Straßenbahn <1.225m

Bahnhof <575m

Autobahnanschluss <225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap