Großzügiger Garten über den Dächern von Neustift!



Objektnummer: 7939/2300163386

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	26,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	210,00 m²
Kaufpreis:	296.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Max Haberich

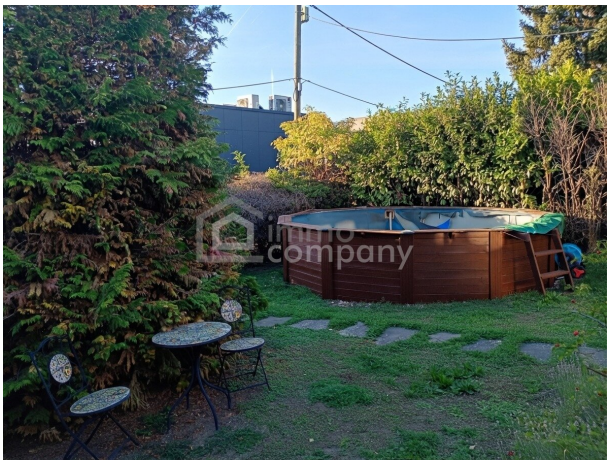
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410038

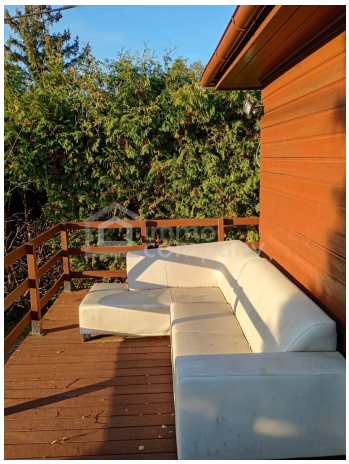
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Kleingartengrundstück mit Grünblick in 1190 Wien – Ihr persönlicher Rückzugsort am Hackenberg

Highlights auf einen Blick

- **€ 298.000 Kaufpreis** – ca. 256 m² Eigengrund, keine Pacht
- **Begehrte Grünruhelage in Wien-Döbling**, am Hackenberg in Unter-Sievering
- **Ganzjähriges Wohnen möglich** im Kleingartengebiet
- **Sonnige Westausrichtung** mit herrlichem Grün- und Fernblick Richtung Wienerwald
- **Bestehendes Gartenhaus mit ca. 26 m² Wohnnutzfläche**, zwei Zimmern, offener Küche und Bad/WC
- **Ca. 17 m² große Terrasse** sowie eigener Garten und Pool
- **Attraktives Neubaupotenzial** für die Verwirklichung individueller Wohnideen
- **Bereits vorhandener Hausvorschlag** als Inspiration für eine mögliche Neubebauung
- **Sofort verfügbar** – ideal für alle, die ihren persönlichen Rückzugsort in Wien gestalten möchten

Vielseitigkeit trifft auf naturnahes Wohnen

In einer der reizvollsten Grünlagen des 19. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie dieses charmante Kleingartengrundstück am Hackenberg. Auf rund 256 m² Eigengrund eröffnet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit, naturnahes Wohnen, individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und die Vorzüge der Großstadt miteinander zu verbinden. Die sonnige Westausrichtung, der idyllische Blick ins Grüne und die Aussicht Richtung Wienerwald schaffen ein besonderes Ambiente – ideal, um nach einem ereignisreichen Tag zur Ruhe zu kommen und die Abendsonne auf der eigenen Terrasse zu genießen.

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein gemütliches Holz-Gartenhaus mit rund 26 m² Wohnnutzfläche. Zwei Zimmer, eine offene Küche sowie ein Bad mit WC bilden die funktionale Basis für einen unkomplizierten Aufenthalt im Grünen. Die ca. 17 m² große Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zu entspannten Stunden, geselligen Sommerabenden oder einem Frühstück in der Morgensonne des Tages ein. Der eigene Garten und der vorhandene Pool runden das Angebot ab und verleihen dem Grundstück zusätzlichen Freizeit- und Erholungswert.

Zwei Wege, eine besondere Gelegenheit: Das bestehende Gartenhaus kann mit überschaubaren Adaptierungen weiterhin als privater Rückzugsort, Sommerhaus oder Ergänzung zu einer Stadtwohnung genutzt werden. Wer hingegen seine eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen möchte, findet hier interessantes Potenzial für eine Neubebauung im Rahmen der geltenden baurechtlichen Bestimmungen.

Als erste Orientierung liegt bereits ein unverbindlicher Hausvorschlag von EasyHomes vor: Das Modell „Easy 47“ wurde für eine mögliche Bebauung im Rahmen der maximal zulässigen Bebauungsmöglichkeiten nach dem Wiener Kleingartengesetz konzipiert. Vorgesehen sind rund 49,7 m² verbaute Fläche, etwa 40 m² Wohnfläche, zwei Zimmer, eine offene Wohnküche sowie ein Bad mit WC. Die Innenaufteilung kann individuell angepasst werden. Selbstverständlich können auch eigene Entwürfe oder Konzepte anderer Anbieter verfolgt werden, sofern diese baurechtlich zulässig sind.

Damit richtet sich dieses Angebot sowohl an Menschen, die einen bestehenden Rückzugsort im Grünen suchen, als auch an Käufer, die das Potenzial eines eigenen Kleingartenhauses nach ihren Vorstellungen ausschöpfen möchten.

Hinweis: Der Hausvorschlag von EasyHomes dient ausschließlich als unverbindliche Planungsgrundlage und ist nicht Bestandteil des Kaufpreises. Die tatsächliche Bebauungsmöglichkeit ist eigenständig baurechtlich zu prüfen.

Grünes Wohnen in begehrter Wiener Wohnlage

Der Hackenberg in Unter-Sievering zählt zu den naturnahen Wohnlagen des 19. Wiener Gemeindebezirks Döbling. Hier genießen Sie eine angenehme Rückzugsmöglichkeit abseits des unmittelbaren Stadttrubels, umgeben von Grün und mit Blick Richtung Wienerwald. Die Kombination aus idyllischer Umgebung, sonniger Ausrichtung und der Zugehörigkeit zu Wien macht dieses Grundstück besonders interessant für all jene, die Erholung und urbanes Leben miteinander verbinden möchten.

Die Lage bietet einen idealen Ausgangspunkt für Spaziergänge, Freizeitaktivitäten im Grünen

und entspannte Stunden in der Natur. Gleichzeitig profitieren Sie von der Einbindung in den Wiener Stadtbezirk Döbling und dessen Wohn- und Versorgungsumfeld. Die konkrete Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weiteren Einrichtungen ist abhängig von der gewählten Route und sollte im Rahmen einer Besichtigung individuell geprüft werden.

Das Grundstück liegt rund 50 Meter von der Straße entfernt und ist über einen Gehweg erreichbar. Eine direkte PKW-Zufahrt bis zum Haus besteht nicht. Das garantiert die ruhige Lage.

Verfügbarkeit: ab sofort

Ein besonderes Grundstück für Menschen mit Weitblick – ob als privates Refugium im Grünen oder als Ausgangspunkt für die Verwirklichung eines individuellen Kleingartenprojekts in einer der gefragten Lagen Döblings.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap