Kleingartengrundstück - EIGENGRUND 437 m2 - ganzjährig bewohnbar - mit Holz-Blockbohlenhaus



Objektnummer: 6175

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	25,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	299.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Viktor Hladik

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 664 502 43 96
H +43 664 502 43 96



















Objektbeschreibung

Kleingartengrundstück - EIGENGRUND 437 m2 - ganzjährig bewohnbar - mit Holz-Blockbohlenhaus

Ein **eigener Garten, viel Privatsphäre und trotzdem mitten in Wien:** Dieses Kleingartengrundstück bietet eine **seltene Gelegenheit** für alle, die sich nach einem persönlichen Rückzugsort im Grünen sehnen, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu wollen.

Dank der Flächenwidmung EKLW ist ganzjähriges Wohnen erlaubt! Damit eignet sich die Liegenschaft nicht nur als Wochenend- oder Sommerdomizil, sondern auch als **dauerhafter Wohnsitz und bietet daher optimale Voraussetzungen für einen Neubau um ihr Eigenheim nach ihren Vorstellungen zu verwirklichen! Sichern sie sich jetzt schon den Grund zu einem sehr fairen Preis!**

Als Anlage oder um gleich oder auch später zu bauen. In der Zwischenzeit können sie auch das gemütliche Holzblockhaus mit einem schönen Wohnraum, Küche, Bad und WC am Grundstück nutzen!

Key Facts

- Flächenwidmung EKLW – **Eigengrund** mit **ganzjährigem Wohnen**
- mögliche **Bebauung** gem. Wiener Kleingartengesetz: im wesentlichen **50 m2 EG, 50 m2 OG und ca. 80 m2 Keller**
- Ca. **437 m² Grundfläche**
- **Wasser-, Strom- und Kanalanschluss vorhanden**
- **Eigener Brunnen zur Gartenbewässerung**
- **Baumschutzgesetz gilt** in Kleingärten EKLW **nicht**, daher ist das **fällen der Bäume** im Zuge eines Baus **kein Problem!**

Lage – Grün wohnen und trotzdem bestens angebunden

Die Liegenschaft befindet sich in **1210 Wien** in einer von Kleingärten, Wohnanlagen und viel Grün geprägten Umgebung. Hier verbindet sich ein angenehm ruhiges Wohngefühl mit einer guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus **Privatsphäre und Gartenidylle einerseits sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln andererseits**. Parks und Grünflächen in der Umgebung erweitern den eigenen Garten praktisch um zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der Friessneggpark und der Hans-Hirsch-Park mit Spielplatz befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld. Auch die SCN ist leicht erreichbar.

Nahversorgung im Umkreis

- Arkoç Supermarkt – ca. 300–400 m
- EUROSPAR – ca. 600–700 m
- dm drogerie markt – ca. 600–700 m
- Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Bereich der nahegelegenen Einkaufszone
- Bäckerei bzw. Backwarenangebot im Bereich der umliegenden Nahversorger
- Apotheke im näheren Umfeld
- **Damit lässt sich ein großer Teil des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen.**

Öffentliche Verkehrsmittel im Umkreis

- **Bus 29A** – Floridsdorf - Großfeldsiedlung – Haltestelle im Bereich Hawlicekgasse, ca. 300–400 m
- **Bus 29B** – Floridsdorf - Großfeldsiedlung – Haltestelle im Bereich Hawlicekgasse, ca. 300–400 m
- **Bus 27B** – Kagran - Satzingerweg – ca. 450–600 m
- **Straßenbahn 25** – Floridsdorf ? Aspern, Oberdorfstraße – Haltestelle Carminweg, ca. 500–700 m
- **Straßenbahn 26** – Strebersdorf, Meriangasse - Hausfeldstraße – Haltestelle Carminweg, ca. 500–700 m
- **Straßenbahn 27** – Strebersdorf, Meriangasse - Aspern Nord – Haltestelle Carminweg, ca. 500–700 m
- **Nachtbus N20** – Eßling, Stadtgrenze - Strebersdorf, Meriangasse – Haltestelle Carminweg, ca. 500–700 m

Damit besteht **eine sehr gute öffentliche Anbindung in Richtung Floridsdorf, Kagran, U1, U2 und U6 sowie zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten Wiens**.

Freizeit, Grünraum & Infrastruktur im Umkreis

- **Friessneggpark** – ca. 350–600 m
- **Hans-Hirsch-Park** – ca. 400–600 m
- **Spielplatz im Hans-Hirsch-Park** – ca. 400–600 m

- Städtischer Kindergarten – ca. 300–550 m

- Weitere Kinderbetreuungsangebote im näheren Umfeld

Ein Rückzugsort mit Seltenheitswert

Diese Liegenschaft richtet sich an Menschen, die nicht zwischen Stadt und Garten wählen möchten. **Ganzjähriges Wohnen auf einem rund 437 m² großen EIGENGRUND . Kleingartengrundstücke in dieser Größe sind selten!**

Ob als **dauerhafter Wohnsitz**, persönliches Refugium oder grüner Lebensmittelpunkt: Hier eröffnet sich die Möglichkeit, das Leben im eigenen Garten zu genießen und dennoch hervorragend an die Stadt angebunden zu bleiben.

Flächenwidmung EKLW – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen: Zulässig sind Kleingartenwohnhäuser mit max. 50 m² bebauter Fläche und 265 m³ oberirdischer Kubatur. Eine Unterkellerung ist unter dem Gebäude sowie unter der zulässigen Terrasse möglich; bei voller Ausnutzung kann die Kellerfläche bis zu ca. 83,33 m² betragen. Vereinfacht formuliert ist **folgende Bauführung möglich: 50 m2 EG, 50 m2 OG und ca. 80 m2 Keller.**

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 299.000,–

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Viktor Hladik

? Mobil.: +43 664 502 43 96

? E-Mail: v.hladik@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap