Kleingartenhaus in traumhafter Grünruhelage – Unter dem Heustadlwasser



Objektnummer: 960/75854

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien,Leopoldstadt
Baujahr:	2022
Wohnfläche:	102,20 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Keller:	65,00 m²
Kaufpreis:	490.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Tibaj

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26260
H +43 664 88998632

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








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


K.G.V. Heustadlwasser
SchutzHaus
HEUSTADLWASSER Zweifler

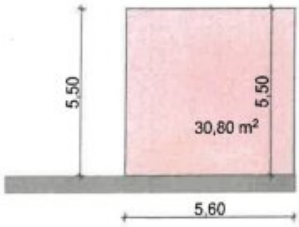

Zwettler
Schutzhaus
Zwettler
HERZLICH WILLKOMMEN
Zwettler
BITTE PSSST!

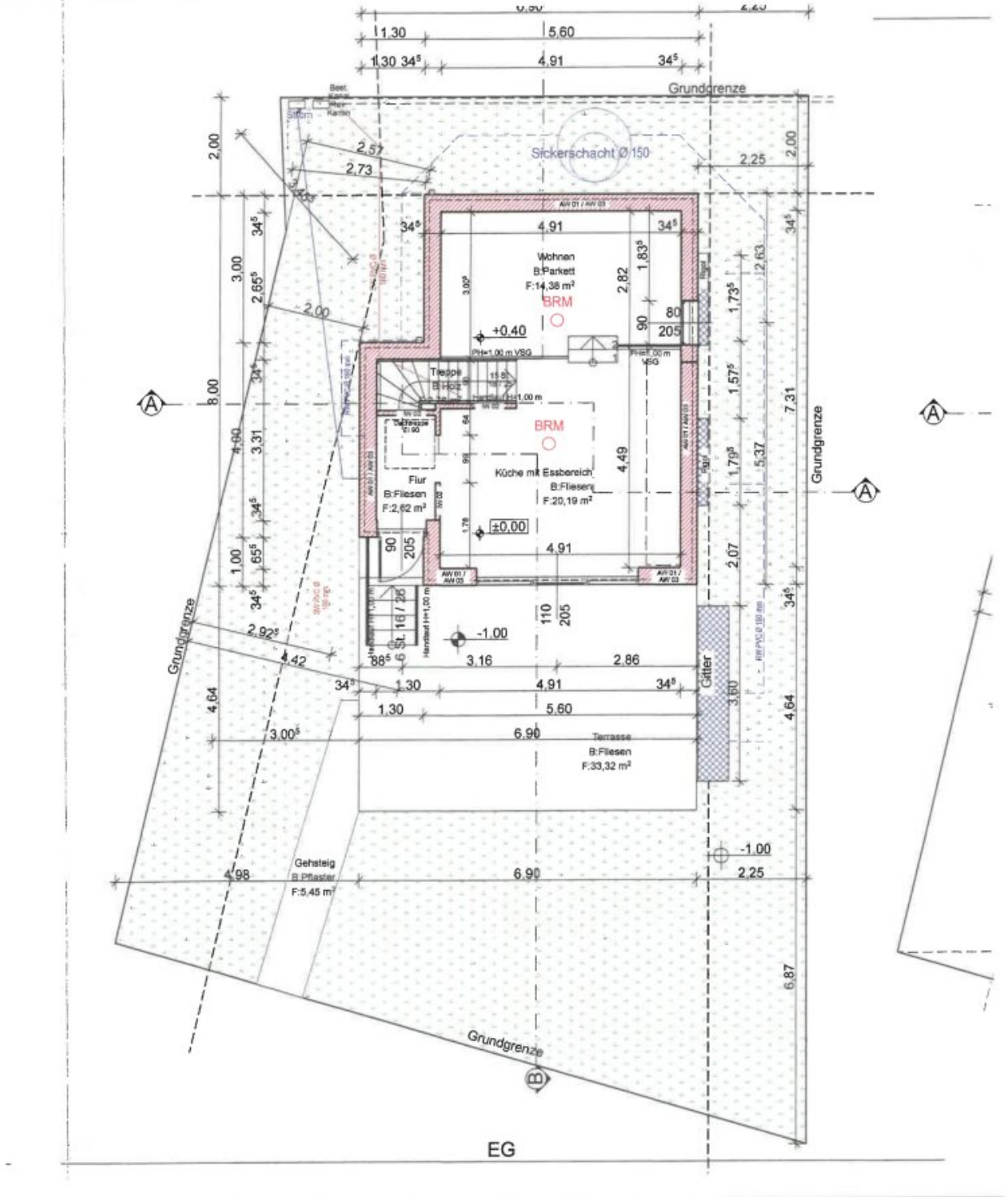


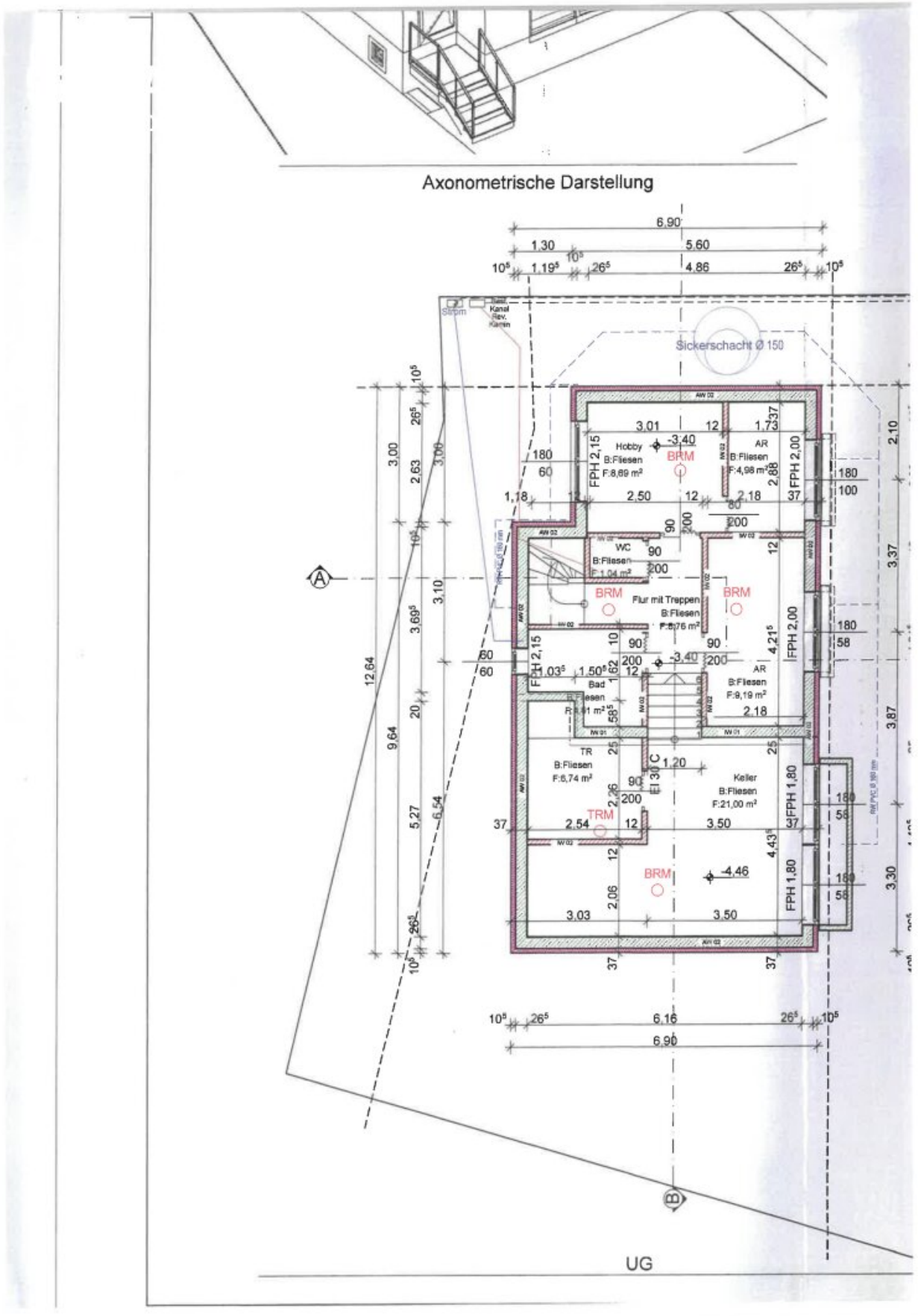
folge von innen nach außen s(cm)
ng 0,50cm
telung Innenputz 1,00 cm
25,00cm
16,00cm
g / Vlies 0,50 cm

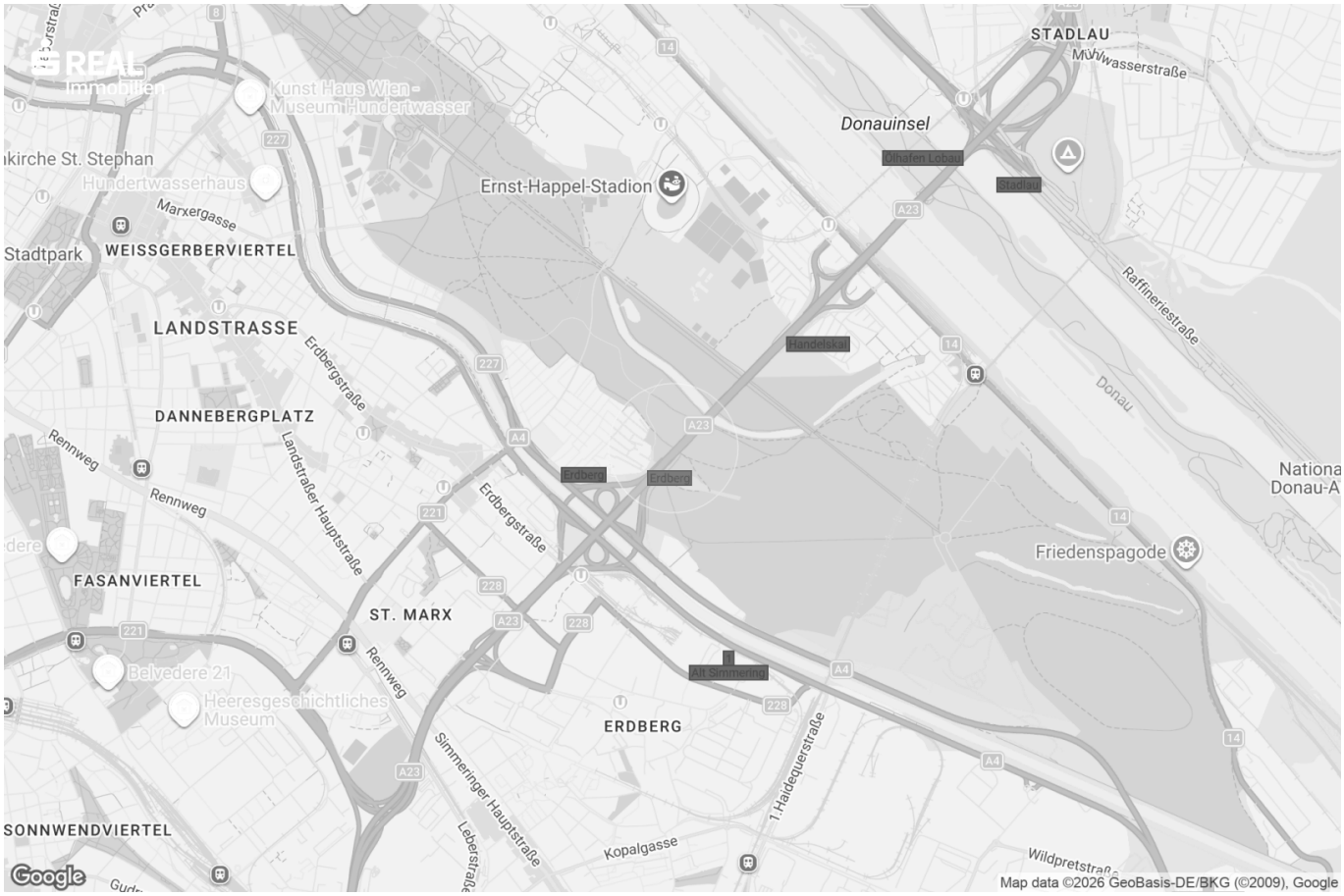
> erf R_w = 43 dB
jen an den Luftschallschutz wurden erfüllt.

Bauteilau:
Schichtenfolge von innen nach außen s(cm)
Spachtelung 0,50cm
Gipsspachtelung Innenputz 1,00 cm
STB 25,00cm
XPS 16,00cm
Außenputz 0,50 cm






Axonometrische Darstellung
Sickerschacht Ø 150
Hobby
B:Fliesen
F:8,89 m²
AR
B:Fliesen
F:4,98 m²
WC
B:Fliesen
F:1,04 m²
Flur mit Treppen
B:Fliesen
F:8,76 m²
AR
B:Fliesen
F:9,19 m²
Bad
B:Fliesen
F:6,74 m²
Keller
B:Fliesen
F:21,00 m²
BRM
TRM
FPH 2,15
FPH 2,00
FPH 1,80
UG


STADLAU
Donauinsel
Ernst-Happel-Stadion
Kunst Haus Wien - Museum Hundertwasser
Hundertwasserhaus
Marxergasse
Stadtpark
WEISSGERBERVIERTEL
LANDSTRASSE
Erdbergstraße
DANNEBERGPLATZ
Rennweg
Landstraßer Hauptstraße
FASANVIERTEL
ST. MARX
Belvedere 21
Heeresgeschichtliches Museum
ERDBERG
Simmeringer Hauptstraße
SONNWENDVIERTEL
Kopalgasse
1.Haidequerstraße
Raffineriestraße
Donau
Friedenspagode
Google
Map data ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

Objektbeschreibung

Ein besonderer Rückzugsort mitten im Grünen – mit moderner Architektur, großzügigem Raumgefühl und viel Potenzial.

Im begehrten KLG Unter dem Heustadlwasser gelangt dieses modern konzipierte Kleingartenhaus auf einem ca. 240 m² großen Grundstück zum Verkauf.

Die Parzelle besticht durch ihre außergewöhnliche Lage direkt angrenzend an ein geschütztes Park- und Naturgebiet. Umgeben von altem Baumbestand genießt man hier absolute Ruhe, viel Privatsphäre und ein einzigartiges Naturgefühl – und das mitten in Wien.

Der Neubau wurde 2022 begonnen, jedoch nicht fertiggestellt. Das Haus ist für ganzjähriges Wohnen konzipiert und bietet die Möglichkeit, den Innenausbau nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Architektur & Raumaufteilung

- Grundstück: ca. 240 m²
- Erdgeschoss: ca. 37 m² reine Netto-Wohnfläche
- Untergeschoss: ca. 65 m² Nettofläche
- Terrasse: ca. 33 m²

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einer Raumhöhe von knapp 3 Metern und einer großzügigen, nahezu raumhohen Fensterfront. Dadurch entsteht eine wunderbar helle, offene und luftige Wohnatmosphäre mit direktem Blick ins Grüne. Die weitläufige Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Im Untergeschoss befinden sich mehrere Räume mit überwiegend eigenen Fenstern. Hier waren Schlafräume, ein Badezimmer sowie ein Hobbyraum vorgesehen.

Lage – eine echte Ruheoase

Die Lage ist außergewöhnlich: direkt am Grüngebiet, umgeben von Bäumen und nahezu uneinsehbar. Die nahegelegene S-Bahn ist kaum wahrnehmbar.

Das Lusthaus im Prater ist in rund 10 Gehminuten erreichbar, die Donau liegt ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Eine perfekte Kombination aus Natur, Erholung und urbaner Nähe.

Bauzustand & Verkauf

Das Haus befindet sich im unfertigen Zustand und wird ausdrücklich wie es liegt und steht verkauft. Die Fertigstellung erfolgt durch den Käufer und bietet viel Gestaltungsspielraum.

Eine seltene Gelegenheit, ein modernes Kleingartenhaus in einer der schönsten Grünruhelagen Wiens nach eigenen Vorstellungen fertigzustellen – die perfekte Basis für eine ganz persönliche Wohlfühloase.

Besichtigungen und weitere Informationen gerne auf Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.