

**Eigentum | großes, gut geschnittenes
Kleingartengrundstück mit charmantem Sommerhaus |
Parkplatz direkt anschließend**



Objektnummer: 391

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klg Simmeringer Haide
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Kaufpreis:	399.000,00 €
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

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











Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet folgendes Grundstück zum KAUF an:

Großes, gut geschnittenes Kleingartengrundstück im EIGENTUM mit charmantem Sommerhaus, unweit der Straße gelegen mit angrenzenden Parkplatz

ÜBER DAS GRUNDSTÜCK

Herzlich Willkommen auf diesem gut geschnittenen **Eigengrund** mit ca. 528 m² in einem idyllischen Kleingartenverein in Wien Simmering. "Klein"gartenhaus ist hier eher irreführend, denn das große Grundstück bietet viel Potential, u.a. beispielsweise für ein modernes Einfamilienhaus mit **viel Platz** auf drei Ebenen.

Das Grundstück ist **sehr gut geschnitten** und eine begehrte, große **Randparzelle** mit hervorragender **Zufahrtsmöglichkeit** (auch für etwaige Bauvorhaben).

Aktuell befindet sich ein gepflegtes **Sommerhaus** auf dem Grundstück. Dieses könnte auch so wie es ist genutzt werden. Nach Bedarf/Wunsch könnte aber auch neu gebaut werden.

Direkt neben dem Grundstück befindet sich praktischerweise ein **Parkplatz**, wo - bei Bedarf und nach Verfügbarkeit - ein Stellplatz für € 10,-/Monat angemietet werden kann.

FACTBOX

- ~ 528 m² Eigengrund
- Maße ca. 25 x 21 m
- Widmung Eklw - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen
- Möglichkeit zum Bau eines Kleingartenwohnhauses auf 3 Ebenen:
 - 50 m² verbaubare Fläche im EG

- 50 m² verbaubare Fläche im OG
- bis zu 83,3 m² verbaubare Fläche im Keller / Nutzung als Wohnkeller möglich
- max. 265 m³ oberirdischer umbauter Raum, max. 5,5 m Höhe über dem verglichenen anschließenden Gelände

Gerne stehen wir hier bei Detailfragen beratend zur Verfügung.

ZUR LAGE & INFRASTRUKTUR

Das Grundstück liegt in einer schönen **Kleingartenanlage**, im beliebten 11. Wiener Gemeindebezirk zwischen der Haidestraße und der Lindenbauergasse.

Öffentlich sind Sie hier bestens angebunden: Nur 2 Gehminuten entfernt, befindet sich die Station der **Buslinien 76A und 76B**, die Sie bequem in ca. 13 Minuten zum Verkehrsknotenpunkt **S+U Simmering** (U1, Regional- und S-Bahn-Züge, div. Regionalbuslinien) bringt. Von hier aus sind Sie in Windeseile in allen Teilen der Wiener City.

Auch mit dem Auto sind Sie hier gut angebunden, die **A4 (Ostautobahn)** ist in nur ca. 7 Minuten erreichbar und bringt Sie beispielsweise in einer Viertelstunde zum Flughafen Wien Schwechat. Ebenso ca. 7 Minuten entfernt, befindet sich die **direkte Auffahrt auf die Tangente/A23**.

Alle Einrichtungen des **täglichen Bedarfs** (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

KLINGT INTERESSANT?

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

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.050m
Apotheke <525m
Klinik <2.025m
Krankenhaus <3.625m

Kinder & Schulen

Schule <675m
Kindergarten <375m
Universität <2.800m
Höhere Schule <2.850m

Nahversorgung

Supermarkt <650m
Bäckerei <525m
Einkaufszentrum <1.300m

Sonstige

Geldautomat <600m
Bank <600m
Post <600m
Polizei <1.050m

Verkehr

Bus <325m
U-Bahn <950m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <850m
Autobahnanschluss <1.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap