

## **Kleingarten: Sommerhaus auf Eigengrund mit Neubaupotenzial für ganzjähriges Wohnen**



**Objektnummer: 95133**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Laube-Datsche-Garten
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Wohnfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

derzeit jährlich: Kleingartenbeitrag € 217,16, Grundsteuer € 18,29, Müllabfuhr € 216,73

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

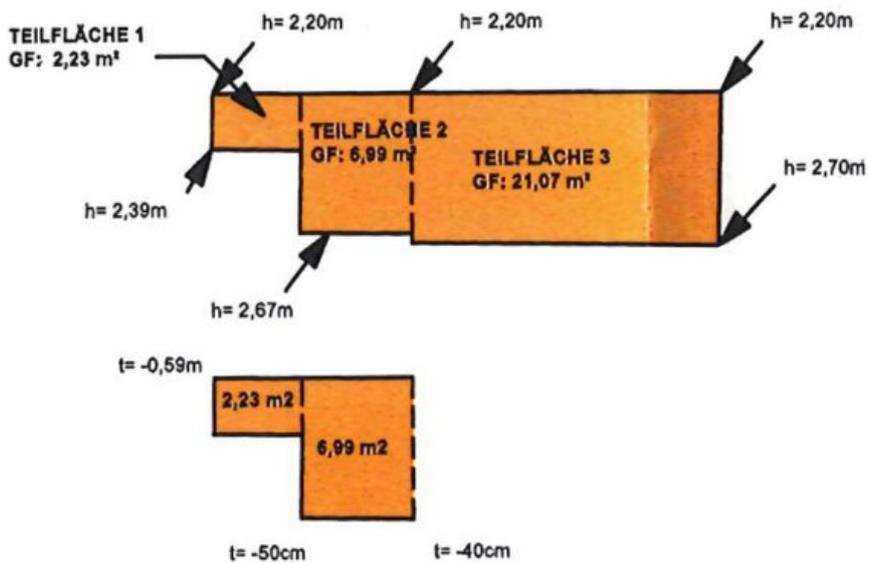
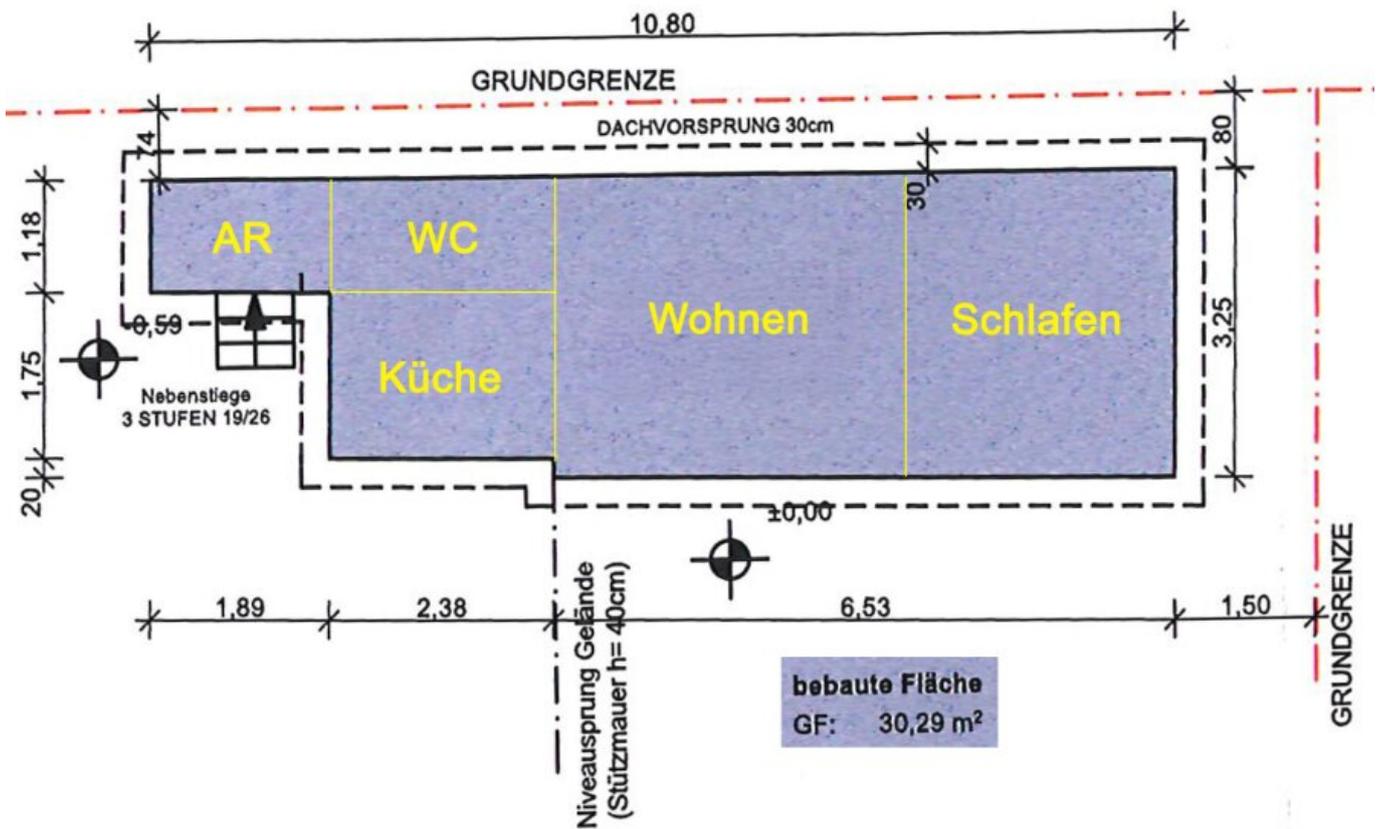
T +43 1 577 44 34  
H +43 664 915 6444











## Objektbeschreibung

In zentraler, dennoch grüner Lage des 14. Wiener Gemeindebezirks, **nahe dem Hanusch-Krankenhaus** (ca. 500 m entfernt), befindet sich dieses praktische Sommerhaus auf **Eigengrund** in der beliebten **Kleingartenanlage "Am Ameisbach"**.

### ? Eckdaten:

- **Grundstücksfläche:** ca. 285 m<sup>2</sup>
- **Verbaute Fläche (Bestand):** ca. 30 m<sup>2</sup>
- **Baujahr Bestandsobjekt:** vor 2006, Holzkonstruktion
- **Widmung:** Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen (Eklw)
- **Eigengrund:** ? **JA**

### ? Bestandshaus:

- 1 Schlafzimmer
- Wohnbereich mit Holzvertäfelung
- Kleine Küche mit Fenster
- WC mit Waschbecken
- Gepflegter Garten mit Terrasse, Sitzbank und gemauertem Außengrill
- Strom, Wasser, Kanal angeschlossen

### ? Mögliche Neubebauung laut Wiener Kleingartengesetz:

- **Bebaubare Fläche:** max. 50 m<sup>2</sup>
- **Keller:** erlaubt, max. 83 m<sup>2</sup>
- **Gesamtnutzfläche inkl. Keller:** bis zu 130 m<sup>2</sup>

- **Gebäudehöhe:** max. 5,50 m (2 Wohngeschoße)
- **Ganzjähriges Wohnen möglich**

### ? **Lage & Umgebung:**

- Ruhige, grüne Siedlungslage im 14. Bezirk
- 500 m zum Hanusch-Krankenhaus
- 4 Gehminuten zur **Buslinie 51A**
- Gute Anbindung an U4 Hütteldorf und S-Bahn
- Nahversorgung, Apotheke & Erholung fußläufig erreichbar

### ? **Highlights:**

? Eigengrund – keine Pacht

? Uneinsehbarer Garten

? Ausbaupotenzial für ganzjähriges Wohnen

? Gute öffentliche Anbindung

? Sofort nutzbar oder als Neubauprojekt ideal

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap