

#SQ - MODERNES KLEINGARTEN-DOPPELHAUS IN ABSOLUTER GRÜNRUHELAGE



Objektnummer: 20406

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	122,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	246,70 m²
Keller:	24,58 m²
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,70
Kaufpreis:	440.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Adam Brandis

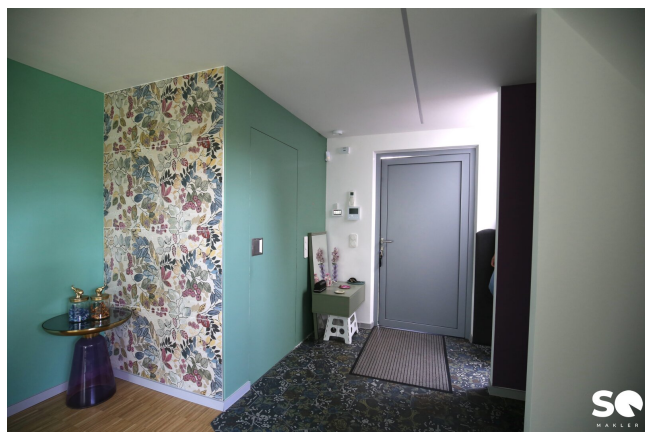
STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufgengasse 8/3/6
1010 Wien

T +43 699 81470580
H +43 699 81470580
F +43 1 796155815











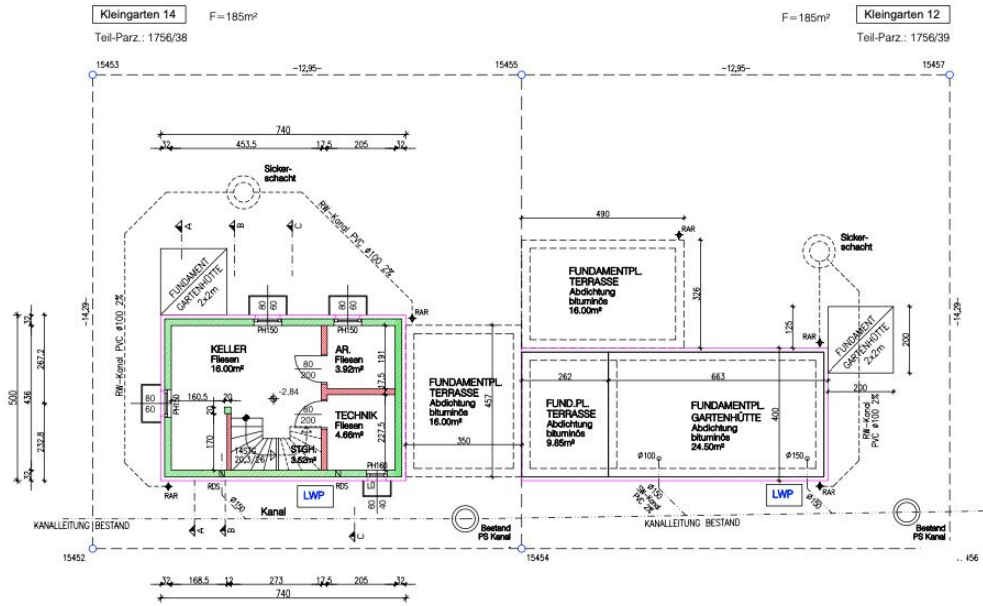


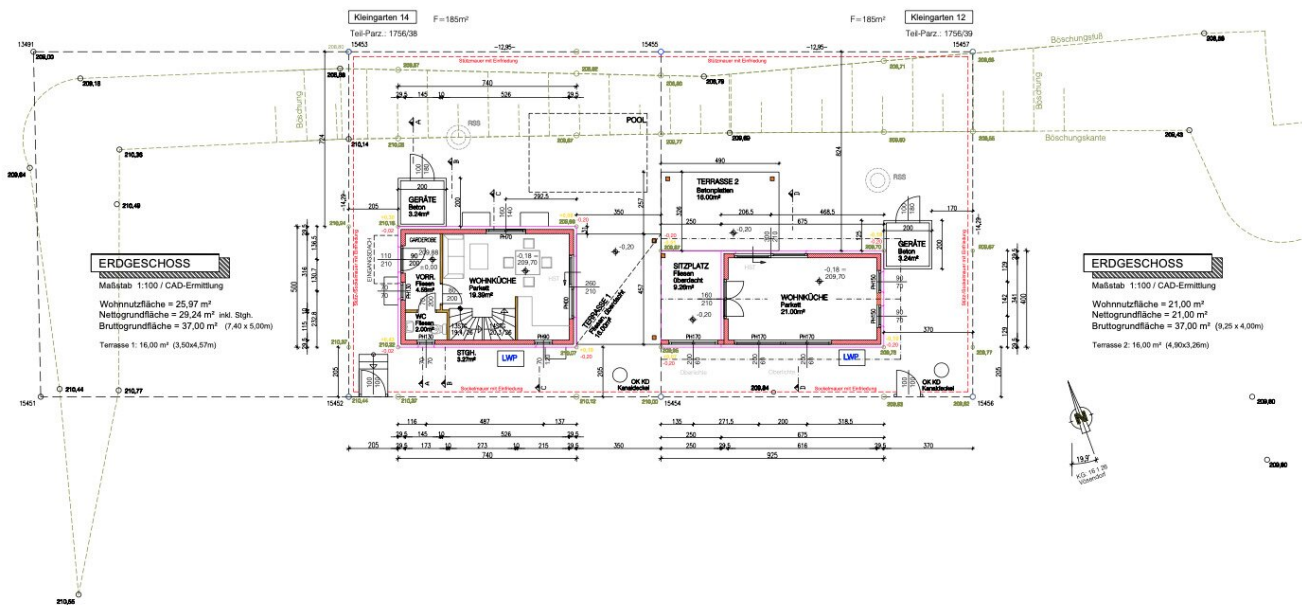


KELLERGECHOSS

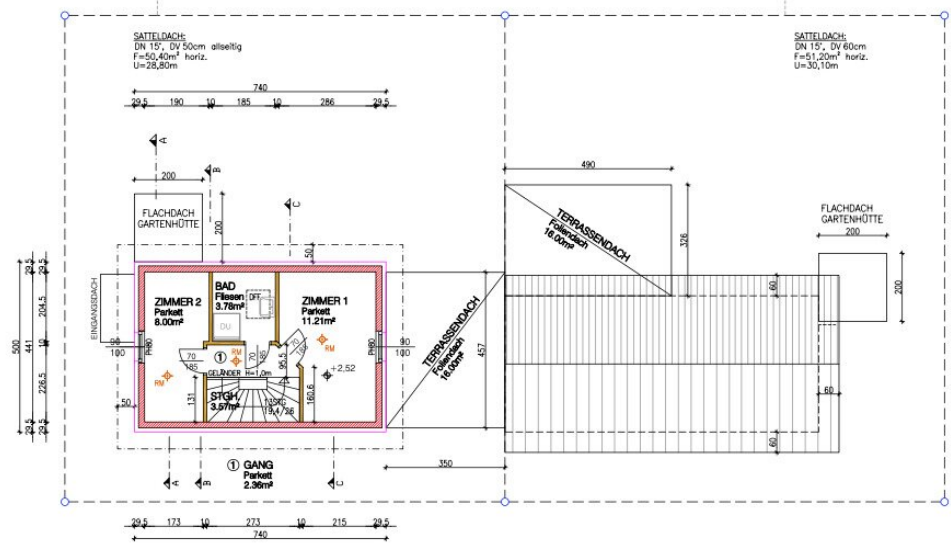
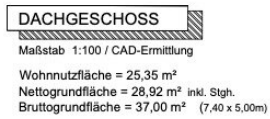
Maßstab 1:100 / CAD-Ermittlung

Kellernutzfläche = 24,58 m²
 Nettogrundfläche = 28,10 m² inkl. Stgh.
 Bruttogrundfläche = 37,00 m² (7,40 x 5,00m)





F=185m² **Kleingarten 12**
Teil-Parz.: 1756/39



Objektbeschreibung

Modernes Kleingarten-Doppelhaus in absoluter Grünruhelage – Vösendorf

Zum Verkauf gelangt ein kürzlich fertiggestelltes, hochwertig ausgestattetes Kleingarten-Doppelhaus auf Pachtgrund in ruhiger Lage in Vösendorf

Die Immobilie besteht aus zwei gekuppelten Gartenhäusern, die durch eine großzügige, überdachte Terrasse (als Wintergarten ausgeführt) miteinander verbunden sind. Die Ausrichtung nach Nordosten bietet einen wunderschönen Blick ins Grüne und absolute Ruhe – ideal zur Erholung.

Aufteilung & Ausstattung:

Haus 1 (zweigeschossig & vollunterkellert):

- 2 Räume (Keller + Dachgeschoß)
- 1 Wohnzimmer
- 2 Badezimmer
- 3 Toiletten

Haus 2 (eingeschossig):

- Moderne Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse

Zusätzliche Flächen:

- 1 überdachte Terrassen mit ca. 16 m²
- 1 überdachte und als Wintergarten ausgeführte Terrasse ca. 25,3 m² (Dient als Verbindung der beiden Häuser)
- 2 Geräteschuppen mit insg. ca. 6,5 m²

Highlights der Ausstattung:

- Heizung & Warmwasser über Luftwärmepumpe
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Alarmanlage & Videoüberwachung
- 2 Klimageräte
- Stilvolle Außenbeleuchtung
- Hochwertige Materialien & moderne Ausführung

Eckdaten:

- **Nutzfläche gesamt:** ca. 122 m² (inkl. verbindender Terrasse)
- **Zimmer:** 2
- **Neben-Räume:** 2
- **Bäder:** 2
- **WCs:** 3
- **Kaufpreis:** € 440.000,–
- **Monatliche Pacht inkl. Betriebskosten:** € 553,67 (brutto)
- **Provision:** 3 % zzgl. 20 % USt.

Wichtige Hinweise:

Die Liegenschaft befindet sich auf einem Pachtgrund (2 Parzellen) und unterliegt dem NÖ Kleingartengesetz.

Die Nutzung ist auf **gärtnerische Zwecke sowie Erholung** beschränkt.

Eine **ganzjährige Nutzung** oder die Anmeldung eines **Hauptwohnsitzes** ist **nicht zulässig**.

Dieses außergewöhnliche Objekt vereint modernen Wohnkomfort mit naturnahem Freizeitgenuss – ein perfekter Rückzugsort vor den Toren Wiens!

Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin oder weitere Informationen.

Kontaktdaten:

Bitte kontaktieren Sie Herrn Adam Brandis unter [+43 699 814 70 580](tel:+4369981470580) oder brandis@stadtquartier.at für weitere Fragen und Besichtigungen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte auf www.stadtquartier.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap