

**Am Hackenberg - Kleingarten Grundstück 232m<sup>2</sup> im  
Eigentum - Fernblick übers Tal - gut bebaubar - direkte  
Zufahrt**



**Objektnummer: 15865**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück   |
| <b>Land:</b>             | Österreich   |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 359.000,00 € |
| <b>Provisionsangabe:</b> |              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 664 35 82 426  
H +43 664 35 82 426

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

## Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Kaufpreis          | 400.000.- EUR |
| Kaufnebenkosten    | 40.000.- EUR  |
| Abzgl.Eigenmittel  | 40.000.- EUR  |
| Gesamtkreditbetrag | 400.000.- EUR |

!!

**FINANZIERUNGEN  
BEREITS AB 10% EIGENMITTEL**

!!

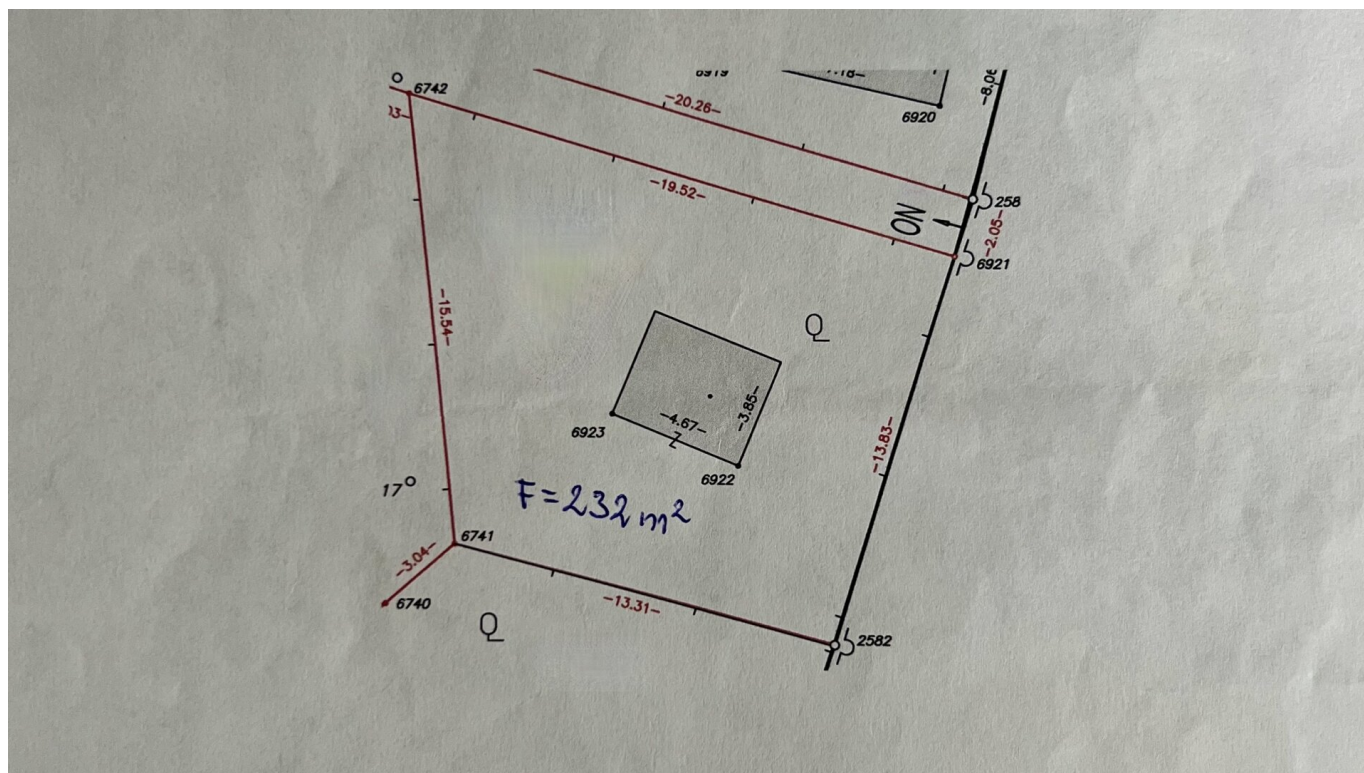


| Laufzeit in Jahren | 45       | 35       | 30       | 20       |
|--------------------|----------|----------|----------|----------|
| Monatliche Rate €  | 1.647,50 | 1.816,97 | 1.953,73 | 2.153,54 |

Die Angebote für Finanzierungen erfolgen durch unsere Banken-Partner. Angenommen wurde ein 10-jähriger Fix Zinssatz, wobei ALLE Finanzierungsnebenkosten (Bearbeitungsgebühr, Pfandrechtseintragung, Beglaubigung des jeweiligen Institutes und Schätzgebühren) einberechnet wurden. Alle Angaben können sich jederzeit ändern und obliegen einer Bonitätsprüfung.







## Objektbeschreibung

Am Hackenberg befindet sich ein **232 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit Fernblick Richtung Weinreben**. Sie gelangen über die befahrbare Zufahrtsstraße, bis direkt vor die Kleingartenanlage. Angeboten wird ein **aufgeschlossenes Grundstück** mit Kanal und Strom. Auf dem idyllischen Grundstück befindet sich ein gut erhaltenes Kleingartenhaus, das etwa 100 Jahre alt ist.

### Eckdaten

- **Gesamtfläche 232m<sup>2</sup>**

Es kann ein Einfamilienhaus gemäß der Bauordnung Wiener Kleingartengesetz errichtet werden:

- 80m<sup>2</sup> Keller
- 50m<sup>2</sup> Erdgeschoss (verbaute Fläche + 7cm Dämmung rundum)
- 50m<sup>2</sup> Obergeschoss (detto)
- max. Höhe 5,5m

**Der Kaufpreis beläuft sich auf 359.000,-€**

### Öffentliche Verkehrsanbindung

500m zum Autobus 39A - "Ährengrubenweg"

600m zum Autobus 35A - "Neustift, Agnesgasse"

**Nachfolgend ein Link zur Wiener Kleingarten Verordnung und die Bauverordnung der Stadt Wien, um sich einen ersten Eindruck über die Realisierung Ihres Projektes verschaffen zu können.**

[Kleingarten Verordnung Wien](#)

<https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtsvorschriften/html/b2400000.htm>

Kleingarten Wien - [Bauverordnung](#)

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-kleingartengebiet.pdf>

## **Lage**

Die ideale Gelegenheit, absolute Ruhe und die Schönheit der Natur zu genießen. Wandern, Mountainbiken, Joggen und dazu eine Vielzahl an einzigartigen Heurigen.

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 3582426](tel:06643582426) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap