

Rarität – Gartenhaus auf Eigengrund mit Ganzjahreswidmung



Objektnummer: 960/72394

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1950
Nutzfläche:	45,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Kaufpreis:	220.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335
H +43 664 8347649

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

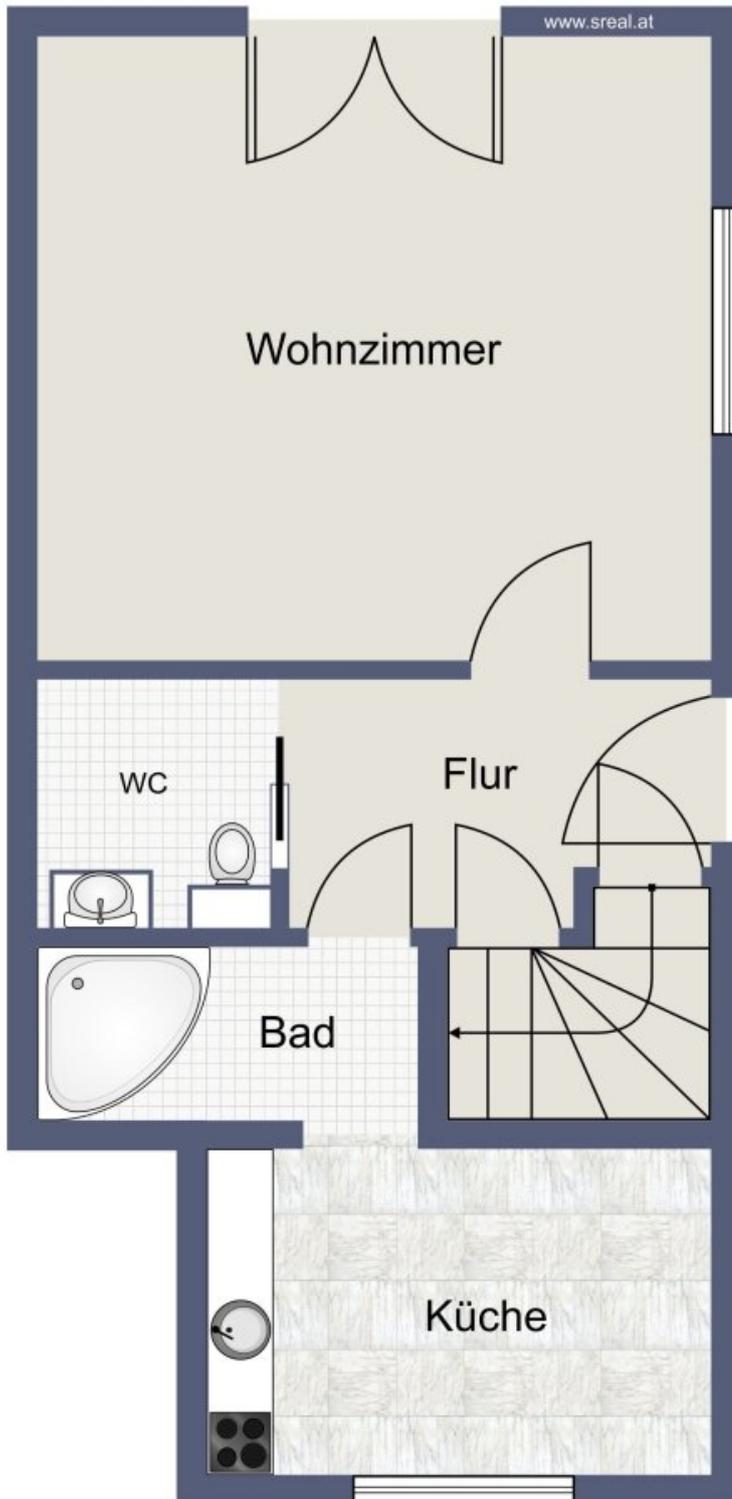




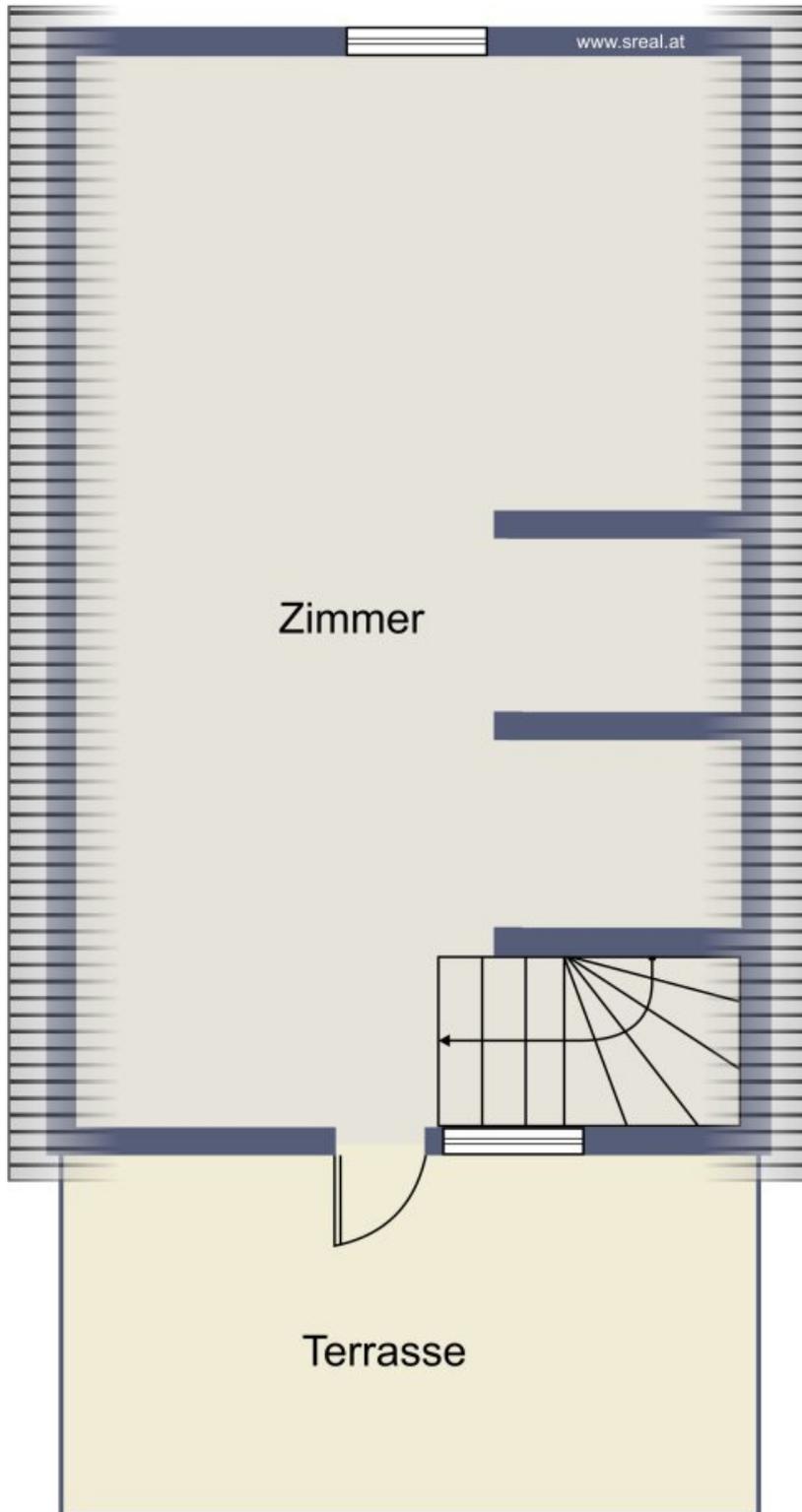








Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Gartenfreunde aufgepasst!

Dieses idyllische Kleingartenhaus liegt auf einem ca. **193 m² großen Eigengrund** und eignet sich ideal als **Wochenend- oder Sommerdomizil** – dank der Widmung „*EKLW*“ ist aber auch eine **ganzjährige Nutzung** möglich.

Das Haus (Nutzfläche ca. 45 m²) bietet folgende Raumaufteilung:

- zentraler Vorraum
- gemütliche Sommerküche mit Fenster
- separates Wohn-Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse
- Badezimmer mit Dusche
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Dachboden mit großzügigem Stauraum
- zwei Terrassen mit Blick in den liebevoll begrünten Garten

Eine **direkte Zufahrt** zum Grundstück ist vorhanden – ein großer Pluspunkt für Komfort und Erreichbarkeit.

Das charmante Holzhaus wurde ca. **1950** errichtet und befindet sich dank regelmäßiger Instandhaltung in einem **gepflegten Zustand**. Das Grundstück ist vollständig **aufgeschlossen** – Wasser, Strom und Kanalanschluss sind vorhanden.

Widmung: „*EKLW*“ – *Erholungsgebiet-Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen.*

Ein **Energieausweis** wurde nicht erstellt, da die Liegenschaft unter die **Ausnahmetatbestände des § 5 Abs. 1 Z 2 EAVG 2012** fällt.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3119750?accessKey=68ae>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage und Infrastruktur:

Dieses **charmante Häuschen** befindet sich mitten im Grünen und ist doch gut erreichbar. Die Lage in Hernals verbindet die Vorzüge der Stadt mit naturnaher Erholung:

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und die **Straßenbahnlinie 43** mit Direktverbindung in die Innenstadt sind schnell erreichbar. Die ruhige Umgebung und das gute nachbarschaftliche Miteinander machen den Standort besonders attraktiv.

Naturliebhaber freuen sich über die Nähe zum **Wienerwald** und die zahlreichen Wander- und Radwege, etwa Richtung **Schafberg** oder **Kahlenberg** – perfekt für Ausflüge ins Grüne direkt vor der Haustür.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
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.