

**CHARMANTES KLEINGARTEN-HAUS IN GRÜNRÜHELAGE  
AM WILHELMINENBERG - FERNBLICK/EIGENGRUND!**



**Objektnummer: 4832/1470**

**Eine Immobilie von Kern Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Adresse           | Oberwiedenstraße       |
| Art:              | Haus - Einfamilienhaus |
| Land:             | Österreich             |
| PLZ/Ort:          | 1170 Wien,Hernals      |
| Baujahr:          | 2002                   |
| Wohnfläche:       | 78,00 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer:           | 3                      |
| Bäder:            | 1                      |
| WC:               | 1                      |
| Terrassen:        | 1                      |
| Kaufpreis:        | 498.000,00 €           |
| Betriebskosten:   | 57,17 €                |
| USt.:             | 5,72 €                 |
| Provisionsangabe: |                        |

17.928,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert W. Pabisch**

S+R KERN Immobilien GmbH  
Karolinengasse 28/41  
1040 Wien

H +43 699 16 007 007





## Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2002 errichtete Kleingarten-Haus aus Holz befindet sich in einem Kleingarten-Verein direkt am Wilhelminenberg.

Dort ist es unglaublichgrün und ruhig und es bietet sich ein wunderschöner Fernblick über die Bezirke 17, 18 und 19 bis in die anschließenden Berge!

Andererseits sind es zum Schottentor nur ca. 20 Min. Fahrzeit, wobei unmittelbar vor der Kleingarten-Anlage "Predigtstuhl" ein Bus bis Hernals fährt, wo man in die Straßenbahn umsteigen kann.

Das Grundstück hat 299 m<sup>2</sup> und ist im Eigentum!

Die Wohnfläche von insgesamt ca. 78 m<sup>2</sup> ist aufgeteilt auf 2 Geschoße (EG und OG).

Erdgeschoß:

- Waschküche mit WC
- offene Einbauküche und Essplatz
- Wohnzimmer mit Ausgang in den Garten
- Garten mit Geräte-Häuschen

Obergeschoß:

- Vorraum
- 2 Schlafzimmer<sup>1</sup> (8,11 m<sup>2</sup>)
- Balkon mit Fernblick!
- Badezimmer mit WC und Fenster

Das Haus wird ausgestattet und möbliert wie auf den Fotos ersichtlich übergeben.

Das Gebäude ist in einem sehr ansprechenden Stil gebaut worden und eignet sich als Wochenendhaus oder auch als Hauptwohnsitz.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

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.