

**Schöner Kleingarten-Baugrund mit eigener PKW Zufahrt  
und Wienblick!**



**Objektnummer: 2042-2**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gemeindeberggasse
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Kaufpreis:	696.000,00 €
Provisionsangabe:	

25.056,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Johannes M. Pokorny

Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand e.U.  
Argentinierstrasse 43/15  
1040 Wien

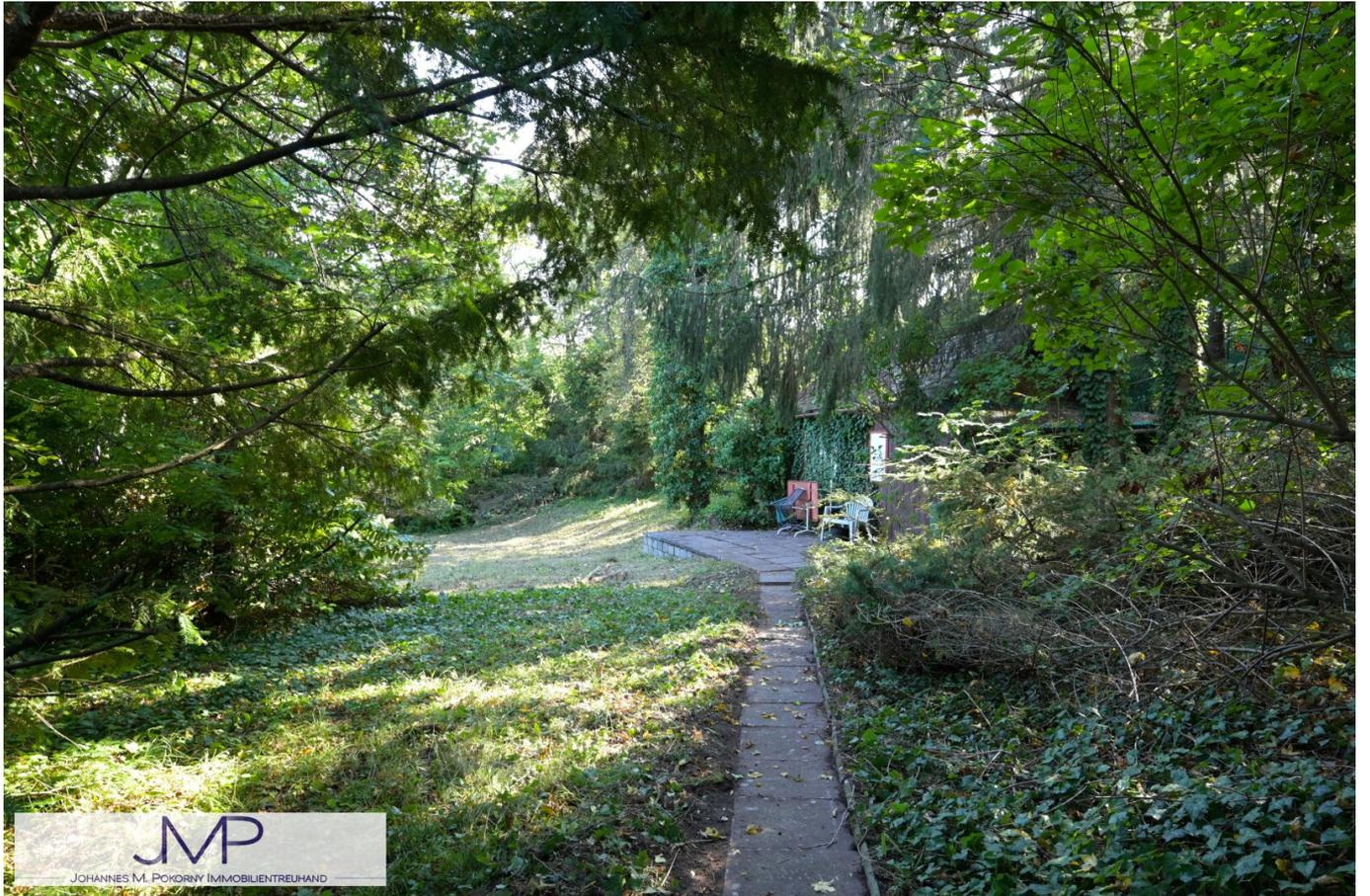
T +43 (0)1 505 94 55  
H +43 (0) 664/184 30 42  
F +43 (0)1 504 50 10

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













J.M.P.  
JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENTREUHAND



J.M.P.  
JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENTREUHAND

## Objektbeschreibung

### Lage:

Die Liegenschaft liegt gleich neben dem Karmelittinen-Kloster in der Gemeindeberggasse, und in der unmittelbaren Nähe des Sankt Veiter Tors des Lainzer Tiergartens, in einer absoluten Grünruhelage.

In nur 200m Entfernung befinden sich die Endstationen der Linien 54A und 54B, die in 10-15 Min. bequem zur U4 Station Ober Sankt Veit führen.

Für die Freizeit bietet sich, abgesehen vom in unmittelbarer Nähe gelegenen, ausgedehnten Areal des Lainzer Tiergartens, auch der Ober Sankt Veiter Tennisclub an. In Gegend befinden sich darüber hinaus zwei beliebte Lokale, die Heurigschenke „Zur Wildsau“ (ca. 1km) und das Gasthaus „Lindwurm“ (ca. 250m entfernt)

### Liegenschaft:

Die Liegenschaft selbst ist 696m<sup>2</sup> groß, hat eine leicht trapezförmige Form und ist nach Süden orientiert. Durch die erhöhte Lage, kann man vom Obergeschoß eines Hauses, zudem einen schönen Fernblick Richtung Osten in die Stadt genießen.

Die Widmung lautet auf Kleingarten für ganzjähriges Wohnen. Das Grundstück hat zwei Eingänge und zeichnet sich dadurch aus, dass sie an ihrem unteren Ende über einen ca. 3m breiten Aufschließungsweg mit dem PKW direkt erreichbar ist. Der Zugang von der Gemeindeberggasse ist ebenfalls möglich und mit entsprechender Genehmigung der Bundesforste, wäre auch hier die Zufahrt mit PKW möglich (ist beantragt).

Die Liegenschaft bietet genug Platz für ein modernes Kleingartenwohnhaus mit ca. 130m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, zzgl. Nebenflächen wie Balkon und Terrasse.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <5.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <2.000m  
Bahnhof <2.250m  
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap