

**Kleingarten ganz groß! | 674 m² am Hackenberg |
gepflegtes, sofort nutzbares Sommerhaus | Stellplatz!**



Objektnummer: 1444

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch
Immobilienconsulting e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hackenbergweg 21
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	629.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	936,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2
1190 Wien

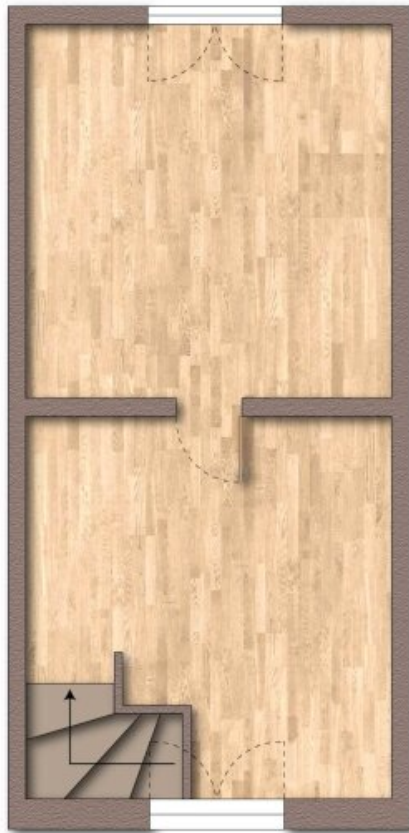
T +43 1 997 44 88 - 10
H +43 699 122 93 262
F +43 1 997 44 88 - 99











BÜRO  **22**
Immobilienvermittlung neu **er**leben



Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick

- Großzügiger Kleingarten mit 674 m² Grundfläche - Widmung Eklw (ganzjähriges Wohnen möglich)
- Gepflegtes, sofort nutzbares Sommerhaus mit ca. 50 m² auf zwei Ebenen, überdachte Terrasse
- Erdgeschoß: Wohnraum, möblierte Extra Küche, Bad/WC, Obergeschoß: Wohnraum und Schlafzimmer
- Liebevoll angelegter, sehr gepflegter Garten mit schönem Bewuchs und Gerätehütte
- Ein Stellplatz am oberen Patzakweg (ca. 300 m entfernt) ist im Angebot inkludiert
- Virtueller 360° Rundgang unter <https://my.matterport.com/show/?m=tFBd3CUgFkU>

Die ausführliche Beschreibung

In ruhiger Grünlage am beliebten Hackenberg erwartet Sie dieser **außergewöhnlich gepflegte Kleingarten** mit einer Grundfläche von 674 m². Die Kombination aus großzügigem Grundstück, liebevoller Gartengestaltung und sofort nutzbarem Sommerhaus macht ihn zu einer seltenen Gelegenheit – sei es für Erholungssuchende oder für alle, die langfristig am Hackenberg ankommen möchten.

Das **Sommerhaus** wurde laufend in Schuss gehalten (z.B. wurde das Dach 2012 neu eingedeckt!) und bietet auf zwei Ebenen insgesamt rund 50 m² Nutzfläche: Im Erdgeschoß ein gemütlicher Wohnraum, eine möblierte Extra-Küche sowie ein Bad mit Dusche und WC, im Obergeschoß ein weiterer kleiner Wohnbereich sowie ein separater Schlafraum. Eine überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum in den Garten hinein.

Der **Garten** selbst wurde mit viel Gefühl für Gestaltung und Pflege angelegt. Die Kombination aus leichter Südhanglage, dem gepflegtem Bewuchs und der durchdachten Anlage von Pflanzen und Wegen macht ihn zu einem Ort, an dem man sich sofort wohlfühlt – ideal zum

Entspannen oder Gärtnern.

Ein gepflegter Garten, ein sofort nutzbares Sommerhaus, eine ruhige Lage am begehrten Hackenberg – sogar ein **Stellplatz** am oberen Patzakweg (ca. 300 m entfernt) ist im Angebot inkludiert – **dieses Grundstück vereint Lebensqualität, Freizeitwert und langfristige Perspektive**: Die Widmung Eklw erlaubt einen **späteren Neubau** mit 50 m² oberirdisch bei maximal 5,5 m Gebäudehöhe, plus 83,3 m² Keller.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <625m

Apotheke <825m

Klinik <1.800m

Krankenhaus <2.375m

Kinder & Schulen

Schule <950m

Kindergarten <750m

Universität <1.650m

Höhere Schule <1.775m

Nahversorgung

Supermarkt <700m

Bäckerei <825m

Einkaufszentrum <3.225m

Sonstige

Geldautomat <700m

Bank <700m

Post <825m

Polizei <1.125m

Verkehr

Bus <200m

U-Bahn <2.775m

Straßenbahn <875m

Bahnhof <2.050m

Autobahnanschluss <3.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap