

**GANZ WIEN UNTER SICH | Eigengrund mit Blick über
Wien und charmantem Kleingarten-/Einfamilienhaus am
herrlichen HEUBERG**



Objektnummer: 435

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Trenkwaldgasse
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	275,00 m ²
Keller:	44,00 m ²
Kaufpreis:	500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



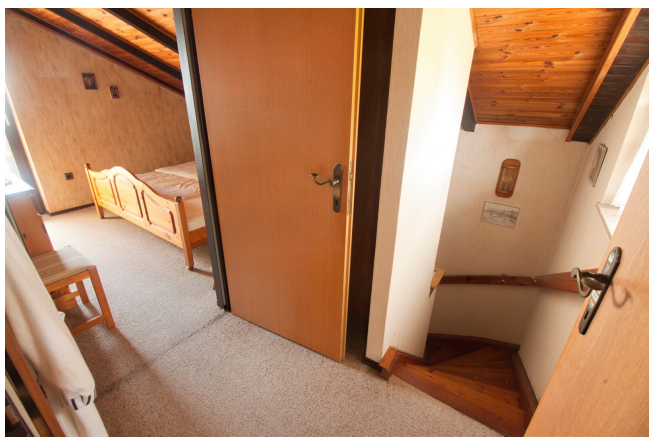
Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien











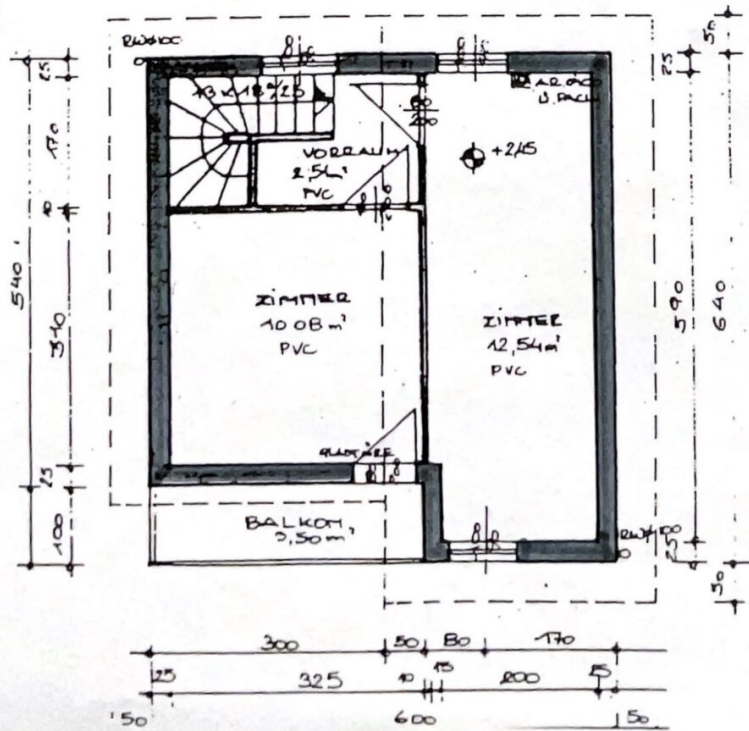


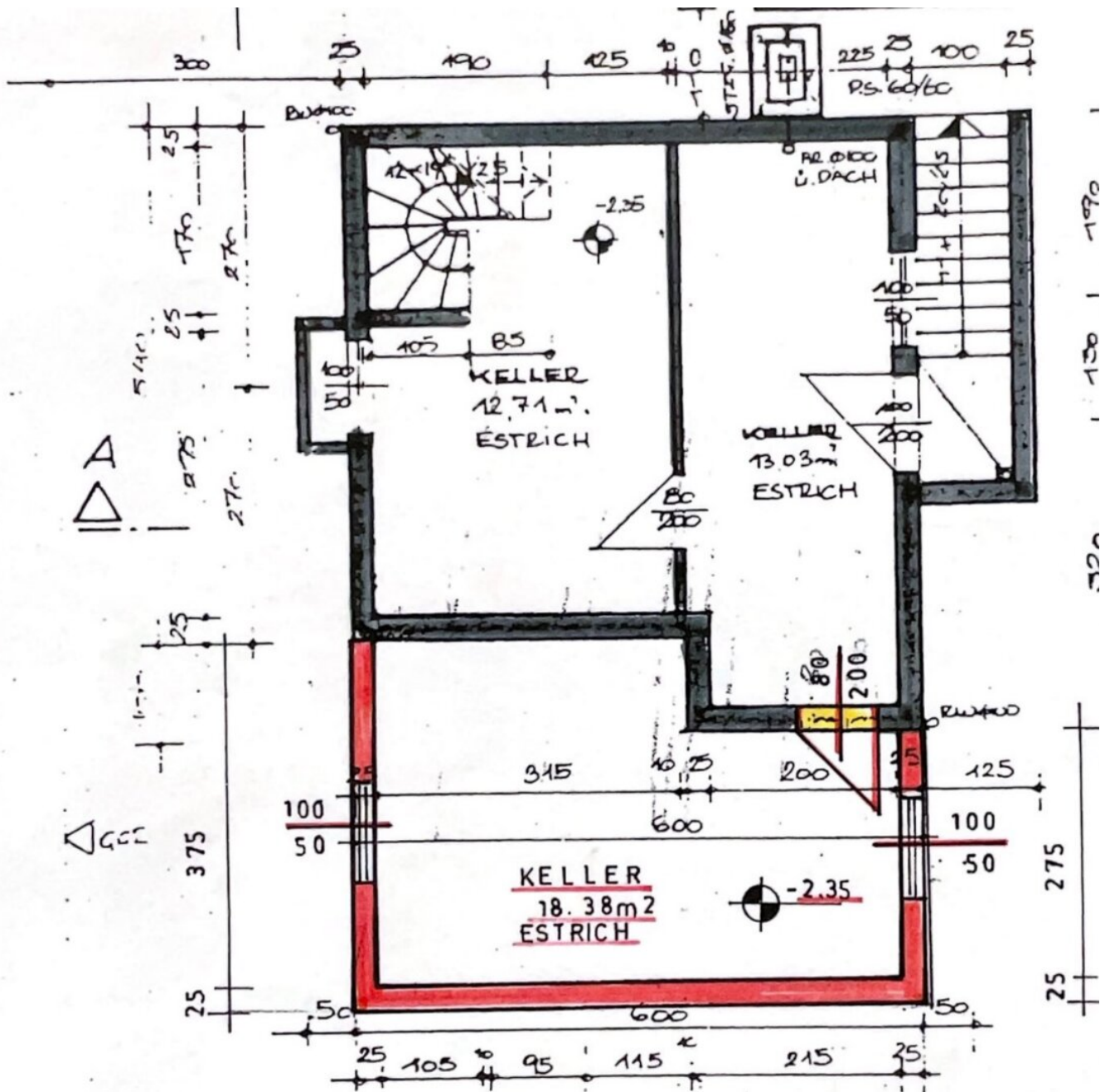






DACHGESCHOSS





Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet folgendes Objekt zum **KAUF** an:

Kleingarten-/Einfamilienhaus mit attraktivem Garten auf Eigengrund am wunderschönen Heuberg mit Traumblick über ganz Wien

Selten etwas zu haben, somit sehr begehrt: Die Gegend um den Heuberg ist mit Sicherheit eine der schönsten Ecken in Wien. Idyllisch - mit einem ganz besonderen Charme, gehoben und doch zentral gelegen - und dann noch mit einer Aussicht, die es so in Wien kein zweites Mal gibt. Klingt interessant? Dann werfen Sie einen Blick auf folgendes Objekt.

HAUS MIT WEITBLICK

Das **Kleingartenhaus** am Heuberg, im schönen Dornbach, liegt in angenehmer **Ruhelage** in der Trenkwaldgasse. Das gemütliche **Ziegel-Sommerhaus** bietet aktuell eine Wohnfläche von ca. 50 m² und einen unbeschreiblich schönen **Blick über ganz Wien**.

Das Haus steht auf einem 275 m² großen & sehr gut geschnittenen **Eigengrund**.

ÜBER DAS GRUNDSTÜCK & DAS HAUS

FACTBOX

- ca. 275 m² Eigengrund
- wunderschöne Aussicht auf Wien durch erhöhte Lage
- ruhig gelegen
- aktuell: massives Ziegel-Sommerhaus aus den 80ern mit ca. 50 m² Wohnfläche zzgl. 44 m² Kellerfläche
- alle Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Gas und Strom vorhanden

- Widmung Eklw - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen (max. 20% Bebauung)
- Möglichkeit zum Bau eines Kleingartenwohnhauses auf 3 Ebenen:
 - 50 m² verbaubare Fläche im EG
 - 50 m² verbaubare Fläche im OG
 - bis zu 83,3 m² verbaubare Fläche im Keller / Nutzung als Wohnkeller möglich
- max. 265 m³ oberirdischer umbauter Raum, max. 5,5 m Höhe über dem verglichenen anschließenden Gelände

Begleiten Sie uns auf einen kleinen Rundgang.

DAS HAUS

Aktuell befindet sich ein **gemütliches kleines Sommerhäuschen** auf dem Grund. Im **Erdgeschoss** gibt es einen größeren Raum mit Essplatz, Küche und dem Wohnbereich. Hier führt eine Terrasse in den wunderschönen Gartenbereich. Der **herrliche Wienblick** ist mit Sicherheit das absolute Highlight dieses Objekts. Diese Ebene bietet noch eine **separates WC** mit Fenster und ein **Tageslicht-Badezimmer** mit Dusche.

Im **Obergeschoss** gibt es **zwei Zimmer** (eines davon mit Balkon und Weitblick über Wien).

Der **Keller** besteht aus 3 Räumen und verfügt über einen praktischen **Außenabgang**.

Eine **Zufahrt** zum Ein- und Ausladen ist bis zum Grundstück möglich.

Beheizt wird das Objekt mit einer Elektroheizung.

DER GARTEN

Der **gepflegte Garten** hat eine Fläche von ca. 275 m². Er ist optimal geschnitten und hat eine **unnachahmliche Aussicht** auf ganz Wien. Ein absoluter Traum.

INFORMATIONEN BEI BAUVORHABEN

Das Objekt ist ein leichtes **Hanggrundstück**, deshalb ergibt sich der unschlagbare Vorteil, dass Sie selbst die Zimmer der untersten Etage gut mit Tageslichtfenstern planen können. Somit ergibt sich die Möglichkeit etwas mehr als in Summe 180 m² Bruttogeschossflächen aufgeteilt auf 3 Wohnebenen zu verbauen!

Eine **asphaltierte Straße** führt direkt zum Haus, somit ist eine Bebauung (mit bis zu 12 Tonnen schweren Baufahrzeuge) kein Problem.

Gerne stehen wir hier bei Detailfragen beratend zur Verfügung.

ZUR INFRASTRUKTUR

Die **Buslinie 44A** liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bringt sie in unter einer Viertelstunde zum Hernalser Bahnhof (S45).

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

Radeln, Spazieren und Erholung sind abseits vom Lärm der Großstadt direkt vor der Haustüre möglich.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <2.250m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.250m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <2.250m
Bank <2.250m
Post <1.000m
Polizei <2.750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.750m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.750m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap