

**RARITÄT im Prater - Eigengrund mit Gartenhaus -  
ganzjährig bewohnbar!**



**Objektnummer: 7939/2300162635**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Laube-Datsche-Garten
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Wohnfläche:</b>	21,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	21,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

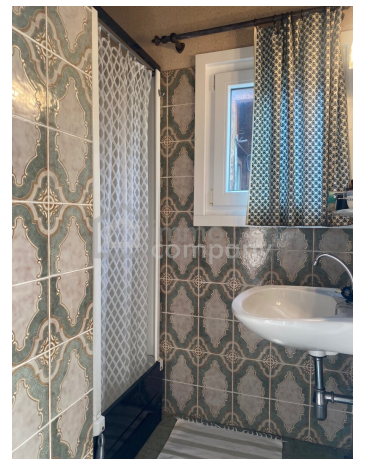


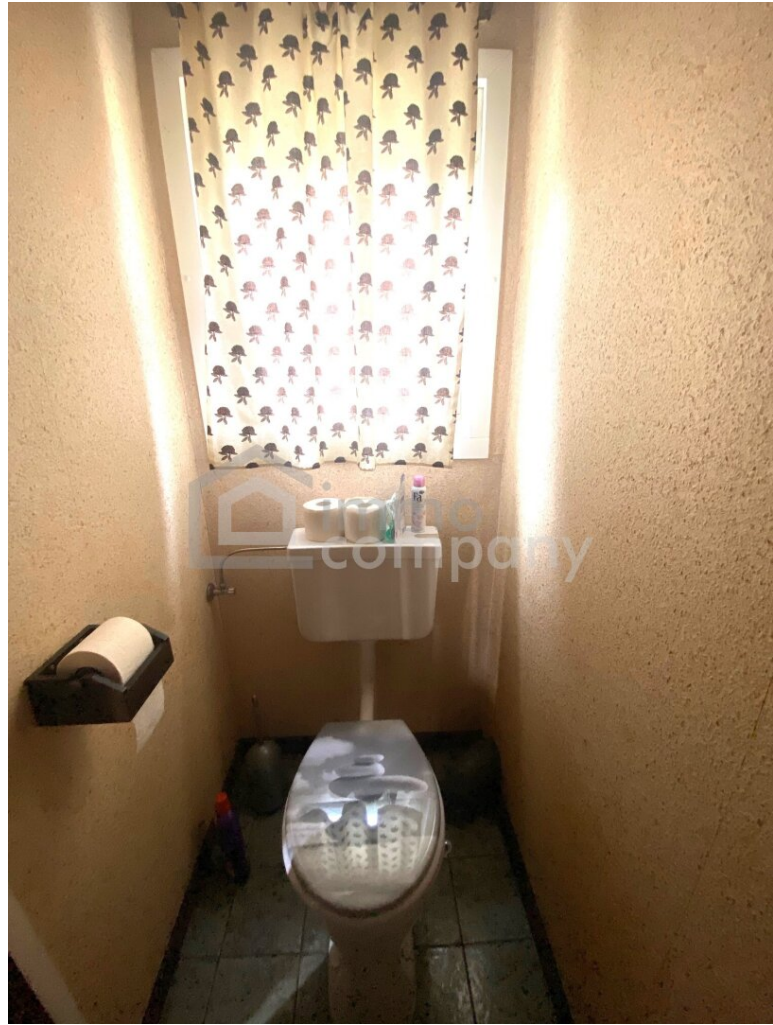
### **Petra Stix**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410073

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







Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein interessantes Grundstück (Eigengrund!) mit einer Größe von ca. 204 m<sup>2</sup> inklusive eines kleinen Gartenhauses (ca. 21 m<sup>2</sup>). Die Ausrichtung des Grundstücks ist ideal, sodass Sie die Sonne den ganzen Tag genießen können.

Das kleine Gartenhaus eignet sich hervorragend als Wochenend- oder Freizeitdomizil. Der vorhandene Keller bietet zusätzlichen Stauraum. Das Haus verfügt über eine Wohnküche, eine Dusche mit Handwaschbecken sowie ein separates WC.

Da hier auch Hauptwohnsitz begründet werden kann und ganzjähriges Wohnen möglich ist, bietet sich zudem die Möglichkeit, ein neues, größeres und unterkellertes Haus (EKLW) zu errichten. Der neue Eigentümer erhält außerdem eine Parkkarte für einen frei wählbaren Abstellplatz in der Kleingarten-Anlage.

Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zum beliebten Naherholungsgebiet Grüner Prater, unweit der Hauptallee sowie der Bereiche Krieau und dem 3. Wiener Bezirk. In der Kleingartensiedlung gibt es ein nettes Gasthaus, das zu Fuß in ca. 2 Gehminuten erreichbar ist.

Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Aktuell wird die Straßenbahnlinie 18 bis zum Stadion Center verlängert, von wo aus eine direkte Verbindung zur U-Bahnlinie U2 besteht. Zusätzlich sind Busverbindungen fußläufig gut erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap