

## Grundstück im Teileigentum und Pacht in 1210 Wien



Titelbild

**Objektnummer: 1799/215**

**Eine Immobilie von Die IMMOREI**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1210 Wien              |
| <b>Baujahr:</b>          | 2005                   |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollsaniert       |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 90,00 m²               |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 113,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>           | 3,50                   |
| <b>Bäder:</b>            | 1                      |
| <b>WC:</b>               | 1                      |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                      |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                      |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 380.000,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Arber Arifaj

Die IMMOREI  
Neustift am Walde 89/Lokal 2  
1190 Wien

T +43 660 494 65 15  
H +43 660 494 65 15











## Objektbeschreibung

### Naturjuwel in Floridsdorf: Großzügiges Gartenidyll mit außergewöhnlichem Potenzial

In einer der entspanntesten und grünsten Ecken des 21. Wiener Gemeindebezirks eröffnet sich eine seltene Gelegenheit: Ein weitläufiges Refugium, das die Vorzüge einer gewachsenen Gartensiedlung mit einer beeindruckenden Grundstücksgröße und einer klugen wirtschaftlichen Struktur verbindet.

Dieses Objekt richtet sich an Individualisten, die Raum zur Entfaltung suchen – sei es als privater Rückzugsort im Grünen, als wertbeständige Investition oder als Basis für die Verwirklichung Ihres persönlichen Wohntraums in Wien.

#### Grundstück & Bestand

- **Grundstücksfläche:** ca. 876 m<sup>2</sup> (Gesamtanteil)
- **Bebaubare Fläche:** ca. 100 m<sup>2</sup> (Grundfläche)
- **Bestand:** Gemütliches Holzhaus mit Terrasse, Gartenhäusern und privatem Pool (Bereit für den Abriss)
- **Zustand:** Gepflegt und sofort beziehbar/nutzbar

Das Grundstück besticht durch seine Großzügigkeit und Privatsphäre. Der gepflegte Garten mit eigenem Pool bietet eine Oase der Ruhe, während zwei zusätzliche Gartenhäuser praktischen Stauraum für Geräte und Freizeitutensilien garantieren.

#### Das Besondere: Einzigartiges Eigentumsmodell

Diese Liegenschaft bietet eine finanzielle Struktur, wie man sie heute kaum noch findet. Es handelt sich um ein **Teileigentum in Verbindung mit einem Pachtgrundstück, Verpächter ist der Zentralverband der Kleingärtner und Siedler:**

- Sie erwerben laut Grundbuch exakt **7077/13306 Anteile** an der Liegenschaft (entspricht ca. **53,19 %** des gesamten Areals).
- Durch diesen hohen Miteigentumsanteil reduziert sich die monatliche Belastung auf ein Minimum: Die Pacht beträgt lediglich knapp **200 € pro Monat** – ein außergewöhnlicher

Wert für ein Grundstück dieser Größe in Wien.

## Baurecht & Widmung

Die Liegenschaft befindet sich in der Widmung „**Gartensiedlungsgebiet**“ (**GS 100 m<sup>2</sup> BB**).

- **Bauklasse:** Gemäß der Wiener Bauordnung gilt im Gartensiedlungsgebiet (GS) grundsätzlich eine maximale Gebäudehöhe von **5,50 m** (Topkante des Daches). Dies entspricht in der vertikalen Ausnutzung der **Bauklasse I**.
- **Entwicklungspotenzial:** Die Widmung erlaubt eine verbaubare Fläche von bis zu **100 m<sup>2</sup>**. Dies ermöglicht – unter Einhaltung der spezifischen Bebauungsbestimmungen (BB) – die Errichtung eines großzügigen Wohnhauses, das modernen Ansprüchen an Raum und Komfort gerecht wird.
- **Ein- und Überfahrgenehmigung direkt zu Ihrem Grundstück, wo Sie auch Ihr Auto parken können!**

## Besonderheiten der Liegenschaft

- **Außergewöhnliche Größe:** 876 m<sup>2</sup> Fläche bieten Raum für Gartenarchitektur und Erholung.
- **Wirtschaftliche Effizienz:** Minimale monatliche Fixkosten durch das kluge Anteilsmodell.
- **Sofortige Lebensqualität:** Bestehender Pool und Gartenstruktur für den direkten Genuss.
- **Zukunftssicher:** Klare baurechtliche Rahmenbedingungen für eine spätere Neugestaltung oder Erweiterung.

## Lage & Infrastruktur: Urbaner Komfort im Grünen

Der 21. Bezirk in Wien steht für Lebensqualität zwischen pulsierender Stadt und erholsamer Natur. Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten:

- **Perfekte Nahversorgung:** In wenigen Gehminuten finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte wie **Billa, Penny und Hofer** sowie aber auch **Bipa, Das Futterhaus** und weitere Nahversorger sind bequem und schnell erreichbar.

- **Shopping-Erlebnis:** Eines der größten Einkaufszentren Österreichs, das **Westfield Donauzentrum**, liegt nur wenige Autominuten entfernt. Dort erwartet Sie eine grenzenlose Auswahl an Marken, Gastronomie und Entertainment.
- **Hervorragende Anbindung:** Die „Öffis“ sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Busverbindungen bringen Sie in kürzester Zeit zu den Knotenpunkten der U-Bahn (U1/U6), sodass die Wiener Innenstadt jederzeit schnell erreichbar bleibt.
- **Natur & Freizeit:** Der Hans-Hirsch-Park und der Theresa-Tauscher-Park befinden sich in direkter Nachbarschaft. Die Lage ist ideal für Familien und Menschen, die ihre Freizeit gerne aktiv im Grünen verbringen.

## Kosten & Fakten

- **Kaufpreis:** 380.000,00 €
- **Monatliche Pacht:** ca. 200 €
- **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.
- **Beziehbar:** ab sofort

? **Fazit** Eine Gelegenheit für Kenner: Hier erwerben Sie nicht nur ein Stück Wiener Erde, sondern ein Stück Lebensqualität mit einer wirtschaftlich höchst attraktiven monatlichen Kostenstruktur. Ob als Sommerresidenz mit Pool oder als Standort für Ihr zukünftiges Bauprojekt – dieses Grundstück bietet die perfekte Leinwand für Ihre Visionen.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt Ihre unverbindliche Besichtigung – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter [+43 660 494 65 15](tel:+436604946515) oder [arifaj@immorei.at](mailto:arifaj@immorei.at)

WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie

Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

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.