

**Sommerparadies nahe der Alten Donau – Kleingartenhaus  
mit viel Potenzial in Top-Lage**



**Objektnummer: 5452**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	499.880,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Team Wien - Ost

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +436643702007  
H +436643702007

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

## Objektbeschreibung

In begehrter Grünruhelage des 22. Wiener Gemeindebezirks gelangt dieses charmante Kleingartenhaus auf einem rund 380 m<sup>2</sup> großen Grundstück zum Verkauf. Die Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die einen persönlichen Rückzugsort im Grünen suchen und gleichzeitig von der Nähe zur Stadt profitieren möchten.

Das bestehende Haus verfügt über eine derzeitige verbaute Fläche von ca. 25 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über drei Ebenen (Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss). Der Altbestand eignet sich ideal für die saisonale Nutzung und bietet darüber hinaus attraktive Möglichkeiten zur Modernisierung, Erweiterung oder einer kompletten Neubebauung – selbstverständlich vorbehaltlich der jeweils geltenden baurechtlichen Bestimmungen.

Das Grundstück überzeugt durch seine angenehme Größe und die ruhige Lage innerhalb eines gepflegten Kleingartenvereins. Hier genießen Sie entspannte Sommertage im eigenen Garten, fernab vom Alltagsstress und dennoch mit ausgezeichnete Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung.

Die Nähe zur Alten Donau macht diese Liegenschaft besonders attraktiv. Ob Schwimmen, Radfahren, Spaziergänge oder gemütliche Stunden in den zahlreichen Lokalen am Wasser – hier verbinden sich Erholung, Natur und urbanes Lebensgefühl auf ideale Weise.

### Highlights auf einen Blick:

- Ca. 380 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Bestehendes Kleingartenhaus auf 3 Ebenen
- Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss
- Perfekt als Sommerdomizil oder Wochenendhaus
- Ausbau- und Neubaupotenzial
- Ruhige Lage im Kleingartenverein
- Nähe zur Alten Donau und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten

- Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Eine seltene Gelegenheit für Naturliebhaber, Erholungssuchende und alle, die das Potenzial einer attraktiven Kleingartenliegenschaft in einer der beliebtesten Lagen Donaustadts erkennen

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap