

## Idyllisches GRUNDSTÜCK (KLG) Eselstiege



Grundstu?ck\_Eselstiege

**Objektnummer: 1609\_42498**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Sondernutzung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

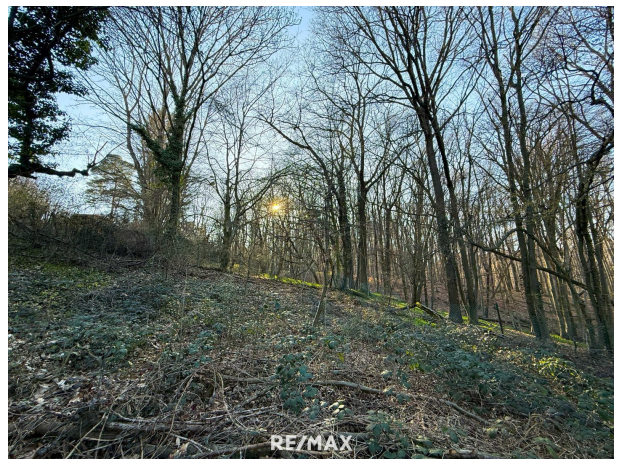


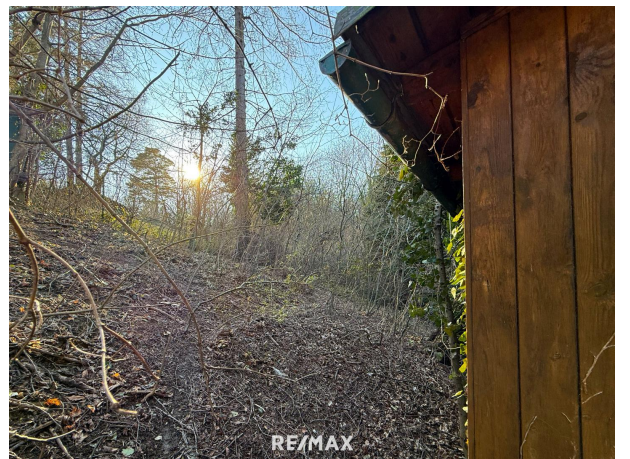
### Alexandra Fellner

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

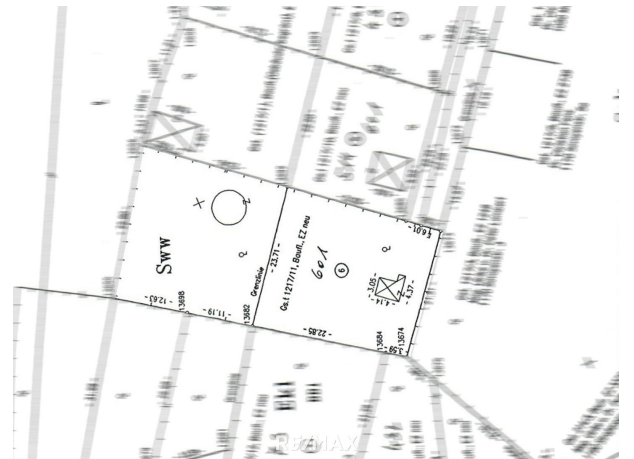
T +43/1/9971000  
H +43 699 11 97 63 36

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









## Objektbeschreibung

GRUNDSTÜCK - ESELSTIEGE - Kleingartenwidmung - aktuell mit kleinem SOMMERHAUS  
Zum Verkauf gelangt ein ca. 1150 m<sup>2</sup> großes Grundstück Hanglage - Unterteilt in KLG (Kleingarten) und SWW (Schutzgebietzone) Fläche, mit einem kleinen Sommerhäuschen mitten in der Natur, bei der Eselstiege, die sich bei der Franz-Glaser-Gasse bzw. Am Predigtstuhl im 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals, befindet! Das Kleingartengrundstück - unterliegt keinem VEREIN. Die Stiegenanlage liegt direkt am Stadtwanderweg 4a mit einer Länge von ca. 10 km. Die Wanderung führt vom Herzen Ottakrings in den Wienerwald hinein. Bekannte Gasthäuser wie: \* Gasthaus Starchant \* Plachuttas Grünspan \* Heurige in der Gallitzinstraße und in Alt-Ottakring \* Restaurant Schloss Wilhelminenberg können bei dieser Wanderung besucht werden. Derzeit ist das Grundstück mit einem kleinen Sommerhäuschen bebaut, welches im Moment zu Lagerzwecken genutzt wurde. Aufgrund der geltenden Widmung als "EKL, BB" = Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet darf ein Gebäude mit 25m<sup>2</sup> Grundfläche und 5m Bauhöhe errichtet werden. Der Keller darf 41m<sup>2</sup> groß sein, durch die Hanglage kann er als vollwertiger Wohnraum genutzt werden. Dadurch sind brutto 91m<sup>2</sup> erzielbar! Strom, Wasser und eine Senkgrube befinden sich auf der Liegenschaft. Zu Ladezwecken kann man mit dem Auto zur Liegenschaft fahren! Die Grundstücke dieser Anlage liegen im sogenannten Landschaftsschutzgebiet Hernals-dazu gehört dieses Grundstück zum Wienerwald (Teil A) wie folgt: § 2. Im Teil A – Wienerwald ist vom Grundeigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten 1. die Verjüngung und Pflege der Waldflächen unter Berücksichtigung der naturräumlichen Voraussetzungen des Wienerwaldes und 2. die Pflege der Wiesen derart durchzuführen, dass die Landschaftsgestalt und der Landschaftshaushalt nicht wesentlich beeinträchtigt werden.  
**Flächenwidmung: Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet Ekl Größen: Breite Entlang Zugang: ca. 21,51 m - gegenüberliegende Breite Wald: ca. 25,80 m Länge Entlang Eingangsbereich: ca. 52,22 m- gegenüberliegende Länge ca. 46,40 m Obere Teil des Grundstückes KLG Widmung, ab ca. 23 m beginnt die sogenannte SWW Fläche (In Ekl dürfen ausschließlich Kleingartenhäuser und Nebengebäude errichtet werden)**  
**INFRASTRUKTUR:** Linienbus Predigtstuhl (46A) • 176 m Linienbus Predigtstuhl (46B, 44B) • 185 m Park • 330 m Heuriger Leitner (Restaurant) • 475 m Gasthaus am Predigtstuhl (Restaurant) • 610 m Billa (Supermarkt) • 918 m Spar Gourmet (Supermarkt) • 1.330 m bank99 • 2.109 m Drogerie Moser (Drogerie) • 2.126 m Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. Lassen Sie sich vom Charme und der Ruhe dieses Grundstückes überzeugen. Diese Immobilie wird mittels einem Angebotsverfahren transparent und fair zum Verkauf angeboten! **DAVE** - das digitale Angebotsverfahren! Die faireste Form der Preisfindung bei Immobilien! Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#)

---

**RECHTLICHE HINWEISE:** Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung. Der DAVE-Richtpreis

beträgt € 299.000,--. Die Provision beträgt 3% + 20% Ust. vom erzielten Verkaufspreis! Der Verkauf wird über das \*) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt. \*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem \*) online erstellten Anbot definiert wird und er kann abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes! Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig. Es besteht ein familiäres Naheverhältnis. Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein. Änderungen vorbehalten!

---

---