

**Kleingarten - Grundstück - mit neuwertigem Holzhaus  
-ganzjähriges Wohnen - NEUER PREIS!**



**Objektnummer: 4760/437**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	352,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	430.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

15.480,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Elisabeth Weghuber**

Per.Fact Immo E.U.  
Kaunitzgasse 9/5+6  
1060 Wien

T +43 664 1914039  
H +43 664 1914039

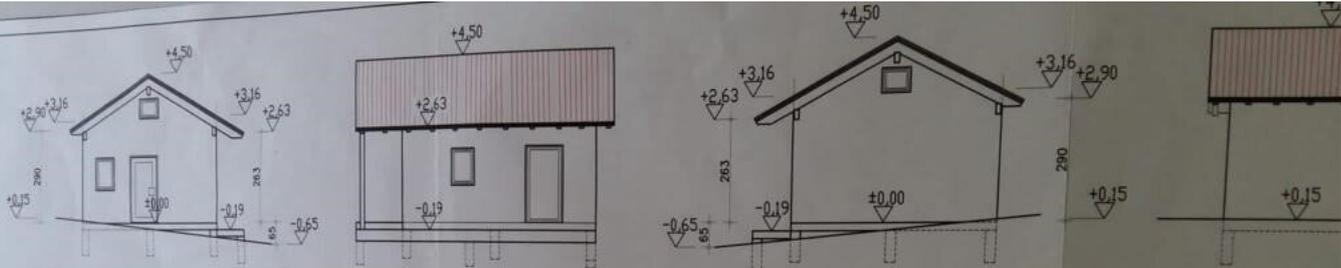










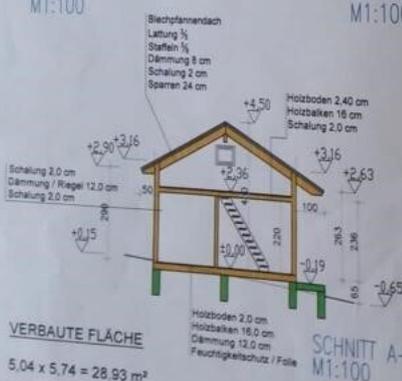


ANSICHT SÜD  
M1:100

ANSICHT OST  
M1:100

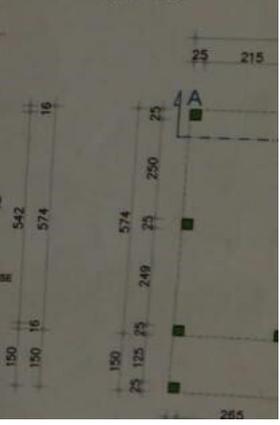
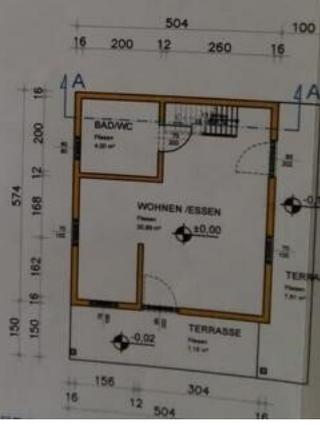
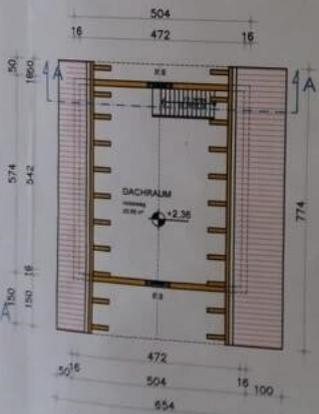
ANSICHT NORD  
M1:100

ANSICHT WEST  
M1:100



SCHNITT A-A  
M1:100

VERBAUTE FLÄCHE  
 $5,04 \times 5,74 = 28,93 \text{ m}^2$   
 $28,93 \text{ m}^2 < 50,00 \text{ m}^2$



NACHWEIS...

# Objektbeschreibung

## **Als Wochenendhaus nah an der Stadt oder auch für ganzjähriges Wohnen!**

In der Kleingartensiedlung, Nähe des roten Berges in bester Lage im 13. Bezirk, wird das 402 m<sup>2</sup> große Grundstück verkauft und ist ab sofort verfügbar.

Derzeit steht ein kleines Holzhaus (Baujahr 2020) mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf dem Grundstück, dieses kann aber abgebaut und mit einem größeren Haus ersetzt werden.

Das bestehende Gebäude verfügt über Wohnküche und Bad im EG und Schlafzimmer im Dachraum. Die Raumhöhe im EG ist 2,2 Meter. Beheizt wird das Haus mit Stromradiatorn.

### **Bebaubarkeit:**

Als Kleingartengrund für ganzjähriges Wohnen, darf hier eine oberirdische Baufläche von 50 m<sup>2</sup> sowie eine Kubatur von 265m<sup>3</sup> ausgenutzt werden. Das bestehende Gebäude hat eine Baufläche von nur 29 m<sup>2</sup> und Kubatur von 117m<sup>3</sup>. Daher kann das neue Gebäude deutlich größer als das bestehende Haus sein. Max. 5,5 m Gebäudehöhe und der höchste Punkt der Dächer darf nicht mehr als 3,5 m über der festgesetzten Gebäudehöhe liegen.

In Eklw dürfen Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser und Nebengebäude errichtet werden.

### **Lage:**

Eine sehr gute Wohngegend, ruhig und Stadtnah. Mit Heurigen, Wanderwegen und saubere Luft, kann dies als einer der besten Wohngegenden der Stadt bezeichnet werden. Öffentlich zugänglich ist das Haus über einer unweit gelegenen Busstation der Linie 49 A (U4 Ober St. Veit).

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap