

**LIEBLINGSPLATZ - EIGENGRUND**  
**Wilhelminenberg/Predigtstuhl: Kleingartengrundstück**  
**ganzjähriges Wohnen - KEINE PACHT**



**Objektnummer: 10407**

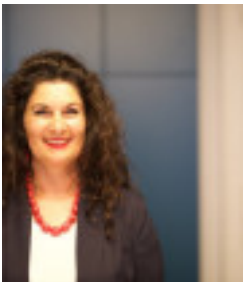
**Eine Immobilie von Brezina-Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	383,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.328,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Cornelia Mozdzanowski**

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.  
Müllnergasse 15/Ecklokal  
1090 Wien

T +43 664 3938629

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



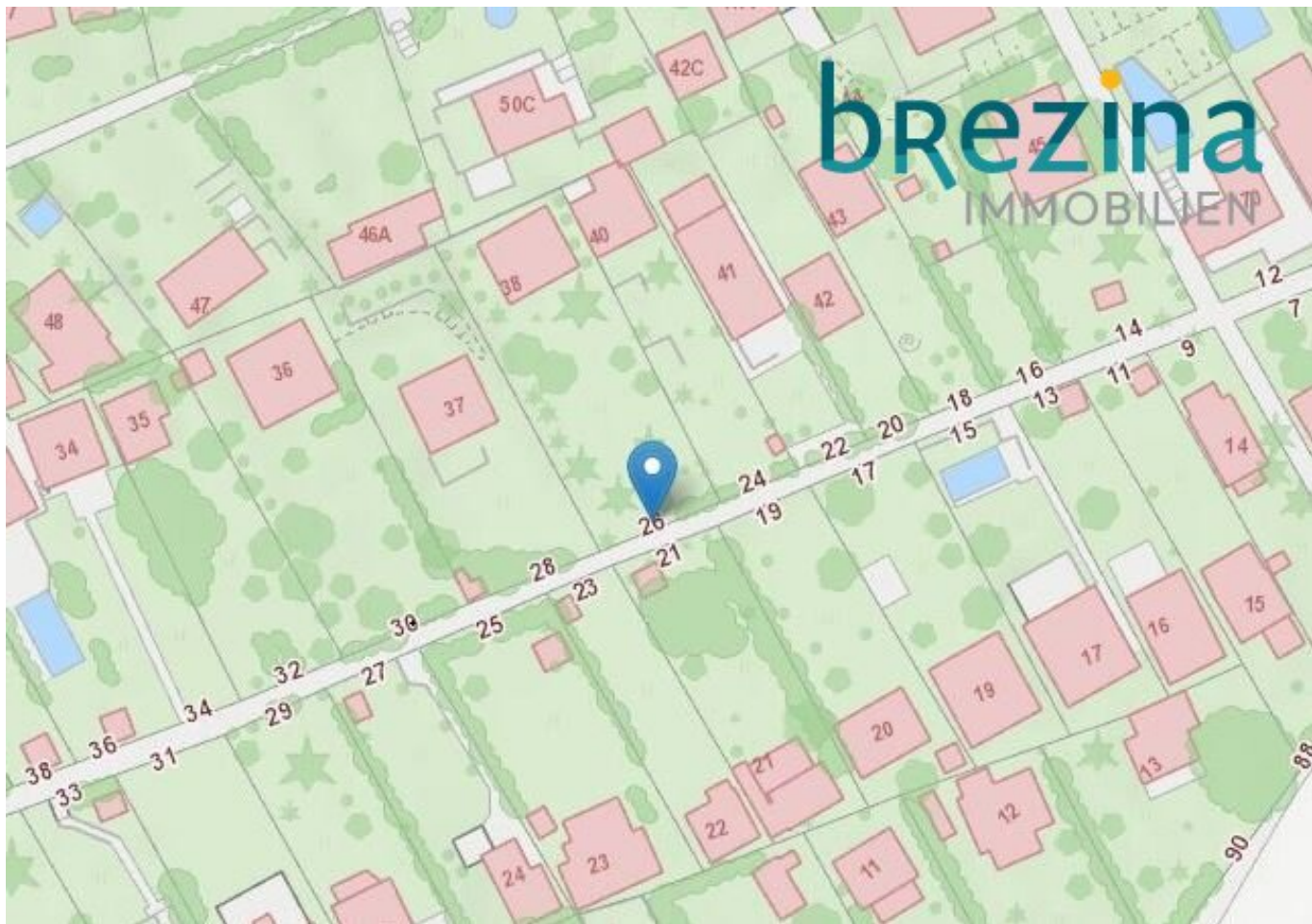






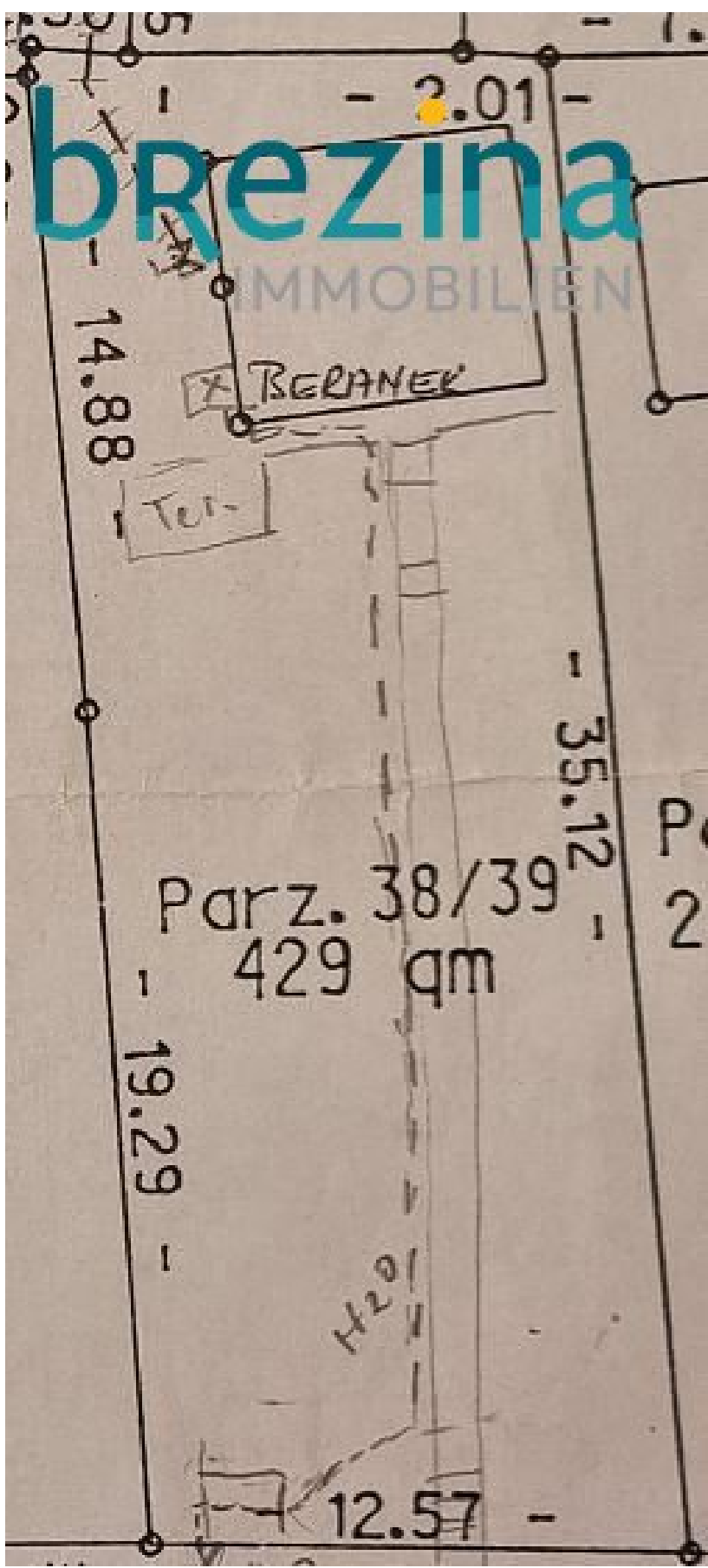






brezina

IMMOBILIEN



# brezina

IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

**ERFÜLLEN SIE SICH IHREN TRAUM VON EINEM EIGENHEIM in einer der begehrtesten KLEINGÄRTEN in WIEN.**

Zum Verkauf gelangt ein Kleingartengrundstück im grünen Bezirk 1170 Wien, Predigstuhl/Wilhelminenberg der durch die zentrale Lage mit sehr guter öffentlicher Anbindung und tollen Infrastruktur für "Jung und Alt" gleichermaßen gut geeignet ist. Traumhafter Fernblick.

Auf dem Grundstück befindet sich ein altes Holzhäuschen (Abriß) und wartet sehnsüchtig mit großem Potential auf geschickte Hände.

- Grundfläche: ca. 429 m<sup>2</sup>
- Grundstück: Länge: ca. 34-35 m, Breite: ca. 12,57 m
- Bauklasse: W I, 25% verbaubar
- Eigengrund
- Widmung: eklw-ganzjährig wohnen
- Vorschreibung 2024 (Wasser, Schneeräumung) war € 362,02 einmal jährlich
- BK (Grundsteuer, Mühlabfuhr) vierteljährlich 2024 ca. € 63,59
- komplett aufgeschlossen
- Kein Gasanschluss
- Altbaumbestand
- Parken vor dem Grundstück nicht möglich, ca. 2 Gehminuten zum Grundstück von der Straße aus.

**Laut Auskunft MA37 Bauamt darf man wie folgt neu bauen:**

- Keller ca.83 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoß ca.50 m<sup>2</sup>
- Dachausbau oder 1.Stock ca 50 m<sup>2</sup>
- Höhe ca. 5,50 m<sup>2</sup>
- Seitenabstand 2 m einhalten
- Holzheizung dort nicht möglich
- Kein Bauzwang
- Kein Baumschutzgesetz

Laut Verein darf in den Sommermonaten Juli, August nicht gebaut werden. Wenn man ein neues Haus bauen möchte sollte man sich mit dem Verein vorher kurzschließen.

**Infrastruktur :**

- Bus 46A, 44B, 46B gleich vor der Gartenanlage-ca. 2 Gehminuten erreichbar

- Alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Schulen etc.in paar Autominuten in Ottakring sehr gut erreichbar.
- Im Gasthaus Predigtstuhl gibt es köstliche Schmankerln in gemütlicher Atmosphäre

### **Zusätzliche wichtige Infos:**

Kleingartenverein Predigtstuhl: <https://www.kgv-predigtstuhl.at/>

### **Merkblatt für Bauvorhaben im Kleingartengebiet**

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-kleingartengebiet.pdf>

### **Link zum Kleingartengesetz**

<https://www.ris.bka.gv.at/geltendefassung/bundesnormen/10011324/kleingartengesetz,%20fassung%20vom%2017.05.2021.pdf>

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen auf Aussagen des Eigentümers, Bauamt, Kleingartenverein. Wir übernehmen dafür keinerlei Haftung und Gewähr.

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <3.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap