

## Grundstück mit Kleingartenhaus und Zugang zum Mühlwasser



**Objektnummer: 960/67445**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Cornelia Baumgartner

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten

T +43 (0)5 0100 - 26343  
H + 43 664 88707284

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























## Objektbeschreibung

Dieses Baugrundstück ist derzeit noch mit einem Wohnrecht einer älteren Dame (Jahrgang 1952) belastet, daher eignet es sich sehr gut als Wertanlage und wird zu einem attraktiven Kaufpreis verkauft.

Grundstücksfläche: ca. 321 m<sup>2</sup>, Fahnenparzelle mit Zufahrt von der öffentlichen Straße sowie kurzer Gehweg vor zum Mühlwasser.

Flächenwidmung: Grünland-Erholungsgebiet-Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen /Eklw)

Es liegt ein Teilungsentwurf vom 4.9.2014 vor (gekennzeichnet als Kleingarten 1), der derzeit in Verbücherung ist (siehe Beilage zum Exposee).

Die Verkehrsanbindung ist optimal, mit der Buslinie 93 A, die direkt vor der Siedlung hält, erreicht man in wenigen Minuten die U2 Station Donaustadtbrücke oder die U1 Kagran.

Da bei diesem Objekt die Nettogrundfläche weniger als 50 m<sup>2</sup> beträgt, ist die Vorlage eines Energieausweises nicht erforderlich (§ 5 EAVG).

Das angrenzende Grundstück 495/10 direkt am Mühlwasser (im Teilungsplanentwurf gekennzeichnet als Kleingarten 3) kann ebenfalls erworben werden. Bei Interesse schicken wir Ihnen auch dazu gerne nähere Informationen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m





**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.