

## **Großzügige Grünidylle – als Ganzes oder auf Anfrage geteilt!**



**Objektnummer: 2017**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hubert-Eder-Weg 9 - 13
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Kaufpreis:	2.350.000,00 €
Provisionsangabe:	

84.600,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Johannes M. Pokorny

Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand e.U.  
Argentinierstrasse 43/15  
1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55  
H +43 (0) 664/184 30 42  
F +43 (0)1 504 50 10

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



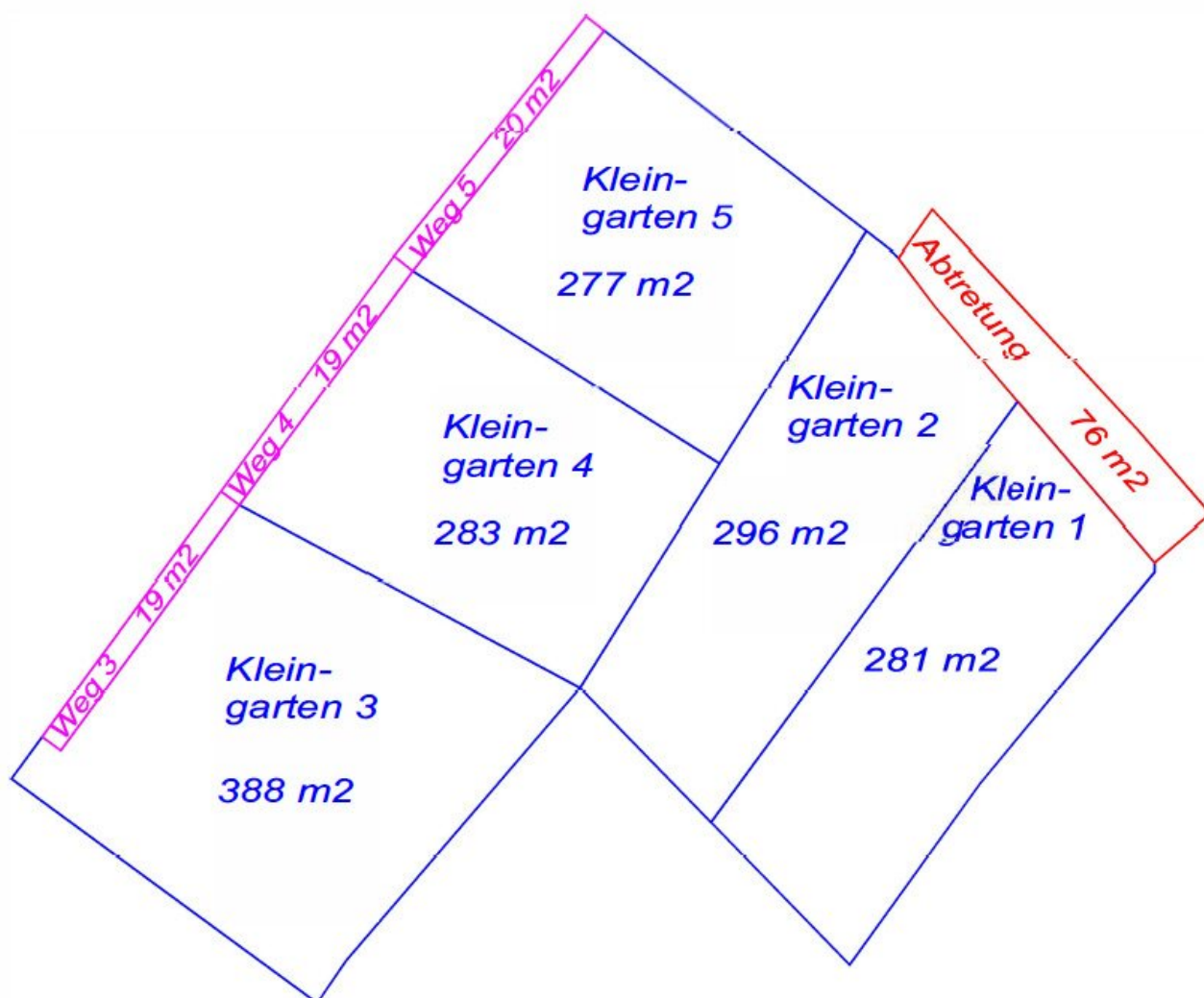






Teilungsplan Vers-2024\_02\_15 gem MA64

(Abtretung bereits erfolgt)



## Objektbeschreibung

### Lage:

Die Liegenschaft liegt am Nordteil des Hackenbergs, in einer weitläufigen Grünzone und einer absoluten Ruhelage! Sie ist über die Nottebohmstraße, sowohl mit dem Auto, also auch mit öffentlichen Verkehrsmittel leicht erreichbar.

Zum Bus der Linie 39A auf der Sieveringer Straße, der direkt zu U4 Heiligenstadt führt, sind es nur ca. 650m und nach Neustift am Walde, wo es auch Einkaufsmöglichkeiten und ein reichhaltiges Angebot an bekannten Heurigen gibt, nur ca. 1km.

### Liegenschaft:

Die 1.583m<sup>2</sup> große Liegenschaft ist mit dem PKW direkt erreichbar und besteht aus 5 frisch parzellierten Einzelgrundstücken, im Ausmaß zwischen 277 bis 388m<sup>2</sup>, die alle die Widmung Kleingarten für ganzjähriges Wohnen haben.

Auf der Liegenschaft, die von Ihrer Größe her schon eine Rarität darstellt, hätte man im ungeteilten Zustand genug Platz für z.B. sowohl ein schönes Kleingartenwohnhaus mit 130m<sup>2</sup> reiner Wohnnutzfläche, zzgl. Nebenflächen, sowie auch ein Kleingarten-Doppelwohnhaus, das mit Wohnkeller eine Gesamtnutzfläche von ca. 255m<sup>2</sup>, zzgl. 62m<sup>2</sup> Terrasse und 8,51m<sup>2</sup> Balkon hätte. (Einreichfähige Planung jeweils schon vorhanden!) Darüber hinaus wäre jeweils auch ein eigenes Pool, sowie PKW Stellplätze auf der Liegenschaft möglich.

Alternativ wäre im geteilten Zustand, je nach Variante der Teilung, die Errichtung von zumindest 2 bis 3, max. aber 5 Kleingartenwohnhäusern mit Wohnkeller, zu je 130m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zzgl. 8,4m<sup>2</sup> Balkon und 31m<sup>2</sup> Terrassen möglich!

Die Liegenschaft ist derzeit noch mit einem dem Alter entsprechend intakten Kleingartenhaus aus den 20er Jahren bebaut. Sie ist mit Wasser und Kanal voll aufgeschlossen. Alle Grundstücksabteilungen sind bereits erfolgt.

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 <650m

Apotheke <850m

Klinik <2.175m

Krankenhaus <2.400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <925m

Kindergarten <775m

Universität <1.900m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <775m

Bäckerei <975m

Einkaufszentrum <3.625m

### **Sonstige**

Geldautomat <975m

Bank <975m

Post <850m

Polizei <1.350m

### **Verkehr**

Bus <300m

U-Bahn <3.150m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <2.175m

Autobahnanschluss <3.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap