Großzügige Grünidylle – als Ganzes oder auf Anfrage geteilt!

Objektnummer: 2017

Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand 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 Immobilientreuhand 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.

JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand

JMP

JMP

JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand

JMP

JMP

JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand

JMP

JMP

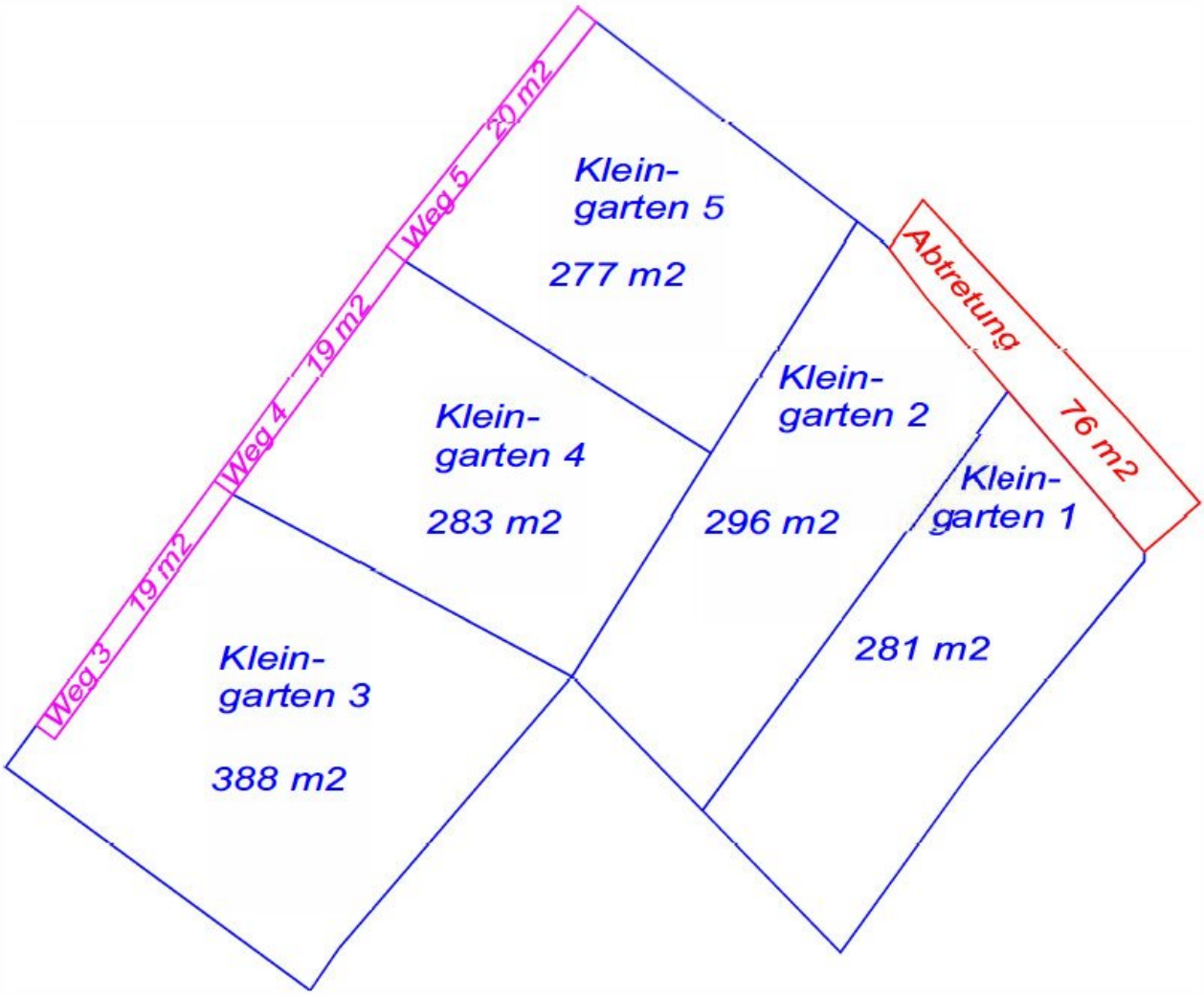
JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand

JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand

JMP

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 1.583m² große Liegenschaft ist mit dem PKW direkt erreichbar und besteht aus 5 frisch parzellierten Einzelgrundstücken, im Ausmaß zwischen 277 bis 388m², 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 130m² reiner Wohnnutzfläche, zzgl. Nebenflächen, sowie auch ein Kleingarten-Doppelwohnhaus, das mit Wohnkeller eine Gesamtnutzfläche von ca. 255m², zzgl. 62m² Terrasse und 8,51m² 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 130m² Wohnnutzfläche zzgl. 8,4m² Balkon und 31m² 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