

## Sommerhäuschen im Kleingarten für ganzjähriges Wohnen im Eigentum



Parzelle für ganzjähriges Wohnen im Eigentum mit Sommerhaus

**Objektnummer: 94974**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Laube-Datsche-Garten
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

jährliche Kosten: Mitgliedsbeitrag € 42,50; Müllabfuhr € 187,42 Pacht (39m<sup>2</sup>) € 99,84

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34  
H +43 664 915 6444











## Objektbeschreibung

Dieses entzückende Liegenschaft befindet sich in der Kleingartenanlage Klein Semmering im 14. Bezirk und weist die Widmung **Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen** auf. Die Kleingartenanlage Klein Semmering liegt in Penzing, nördlich des Flötzersteigs **in leichter Südhanglage**.

Haltestellen der Buslinie 47B sowie der Straßenbahnlinie 49 sind nur ein paar Gehminuten entfernt unten auf der Linzer Straße, innerhalb rund zehn Gehminuten erreicht man den Bahnhof Wien Hütteldorf (U4, S-Bahn, Westbahn und Regionalzüge). Die offene Volksschule im Grünen (Karl-Toldt-Weg) ist, ebenso wie der Kindergarten beim Waldbad Penzing, in wenigen Gehminuten zu Fuß erreichbar. Verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten findet man auf der Linzer- und der Hütteldorferstraße, das beliebte Auhofcenter mit seinem umfangreichen Shoppingangebot, Gastronomiebetrieben, Kino und Fitnessstudio liegt nur 5 km stadtauswärts. Das Hütteldorfer Bad liegt zu Fuß etwa 550 Meter westlich, genauso weit geht man auch zum Erholungsgebiet Dehnpark, die Klinik Penzing erreicht man fußläufig in nordöstlicher Richtung nach etwa 600 Metern.

Die Immobilie kann einerseits **sofort als typischer Schrebergarten** genutzt werden, eignet sich aber auch bestens, um darauf ein **ganzjährig zu nutzendes Kleinwohnhaus** zu errichten. Das **Sommerhäuschen** ist mit einer gemütlichen Sitzecke, einer Miniküche und einer Toilette ausgestattet sowie an **Wasser, Strom und Kanal** angeschlossen ist. Ein **Gasanschluss** befindet sich ebenfalls **auf dem Grundstück**, außerdem gibt es eine kleine Gerätehütte.

Eine Neu-**Bebauung** des Grundstücks kann gemäß der *Wiener Bauordnung* in Verbindung mit dem *Wiener Kleingartengesetz* erfolgen: Oberirdisch max. 50m<sup>2</sup> bebaute Fläche und max. 5,50 m Höhe (2 Wohngeschoße), Keller max. 83,33 m<sup>2</sup> (50 m<sup>2</sup> unter dem Haus, zusätzliche max. 33,33 m<sup>2</sup> unter einer zu errichtenden Terrasse). Außer einem freistehenden Nebengebäude mit max. 5 m<sup>2</sup> Bodenfläche und max. 2,20 m Höhe für z.B. Fahrräder oder Gartengeräte, sind ev. Nebengebäude in die max. zu bebauende Fläche einzurechnen, Zusätzlich kann ein Wasserbecken bis max. 25 m<sup>2</sup> errichtet werden. Für weitere Bestimmungen des Wiener Kleingartengesetzes fragen Sie bitte nach unseren Detailunterlagen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap