

**Seltene Gelegenheit | Hackenberg | Kleingarten mit  
Altbestand | 611 m<sup>2</sup> | optional 2 Parkplätze!**



**Objektnummer: 1418**

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch  
Immobilienconsulting e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ährengrubenweg 39
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Kaufpreis:	730.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	1.194,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.  
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2  
1190 Wien

T +43 1 997 44 88 - 10  
H +43 699 122 93 262  
F +43 1 997 44 88 - 99

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





**Flächenwidmungs- und Bebauungsplan**

# Objektbeschreibung

## Das Wichtigste auf einen Blick

- Sehr seltene Gelegenheit: zusammenhängende Kleingarten Grundstücke am Hackenberg
- Grundstücksfläche gesamt 611 m<sup>2</sup>, Widmung Eklw BB, Altbestand, aufgeschlossen (Strom, Wasser, Kanal)
- Optional können 2 Stellplätze am Parkplatz Patzakweg dazu erworben werden

## Die ausführliche Beschreibung

In wunderbarer Döblinger Lage - am Kamm des Hackenbergs - besteht nun die seltene Gelegenheit, mehrere zusammenhängende Kleingarten Grundstücke zu erwerben. Die aufgeschlossene Liegenschaft befindet sich in zweiter Reihe zum Ährengrubenweg (Sackgasse durch Poller), weist laut Grundbuch ein Gesamtausmaß von 611 m<sup>2</sup> auf und bietet bei einer "L-Form" eine maximale Breite von rund 35 m und eine maximale Tiefe von rund 21 m. Die Grundstücke fallen nach Südost geringfügig ab, derzeit befindet sich ein nicht winterfestes, aber noch brauchbares älteres Sommerhaus auf einem der Grundstücke.

Optional können am nur wenige Meter entfernten Parkplatz Patzakweg zwei Stellplätze erworben werden.

Für eine Neubebauung weist die aktuelle Flächenwidmung **Eklw BB** aus:

- Grünland - **Erholungsgebiet** - **Kleingartengebiet** für ganzjähriges **Wohnen**
- **Besondere Bebaungsbestimmungen**: Aufhebung der in diesem Bereich verordneten Kleingarten Mindestgröße
- Es gilt das "**Wiener Kleingartengesetz 1996**", oberirdisch darf die bebaute Fläche maximal 50 m<sup>2</sup>, bei einer maximalen Höhe von 5,5 m über dem anschließenden Gelände betragen, ein Keller darf mit einer bebauten Fläche von 83,3 m<sup>2</sup> ausgeführt werden.

Die Liegenschaft ist bis Jahresende an einen angrenzenden Nachbarn vermietet und kann mit Jahresbeginn 2025 übernommen werden. Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Vermittler und Auftraggeber wird ausdrücklich hingewiesen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <725m

Apotheke <750m

Klinik <2.050m

Krankenhaus <2.425m

### **Kinder & Schulen**

Schule <975m

Kindergarten <700m

Universität <1.825m

Höhere Schule <1.950m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <700m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.475m

### **Sonstige**

Geldautomat <900m

Bank <900m

Post <750m

Polizei <1.300m

### **Verkehr**

Bus <400m

Straßenbahn <1.100m

U-Bahn <3.025m

Bahnhof <2.175m

Autobahnanschluss <3.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap