

**RARITÄT | Kleingartengrundstück im EIGENTUM |  
einmalige Lage, herrlicher Ausblick | Zufahrt bis zum  
Grundstück**



**Objektnummer: 359**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kleingartenverein Satzberg Alt 156
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zimmer:	2
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13  
1140 Wien

T +43 650 8566764

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

















## Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet folgendes Grundstück zum KAUF an:**

**Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom eigenen Haus auf diesem einmalig gelegenen Kleingartengrundstück im EIGENTUM in ruhiger Lage und mit schönem Ausblick**

*Selten zu haben, somit sehr begehrt: Diese Gegend im wunderschönen 14. Bezirk ist mit Sicherheit eine der schönsten Ecken in Wien. Idyllisch, mit einem ganz besonderen Charme und mit einer herrlichen Weitsicht Richtung Wien und Wienerwald. Klingt interessant? Dann werfen Sie einen Blick auf folgendes Objekt:*

### **HERZLICH WILLKOMMEN ...**

... auf diesem gut geschnittenen **Eigengrund mit ca. 482 m<sup>2</sup>** in der idyllischen Kleingartensiedlung "Satzberg Alt" in Wien Penzing. "Klein"gartenhaus ist hier wohl eher irreführend, denn hier könnte schon bald ein modernes Einfamilienhaus mit **reichlich Platz** auf 3 Ebenen stehen.

Das Objekt ist ein leichtes **Hanggrundstück**, deshalb ergibt sich der unschlagbare Vorteil, dass Sie selbst die Zimmer der untersten Etage gut mit Tageslichtfenstern planen können. Somit ergibt sich die Möglichkeit etwas mehr als in Summe 180 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßflächen aufgeteilt auf 3 Wohnebenen zu verbauen!

Die Zufahrt ist optimal & großzügig und selbst ein Stellplatz am eigenen Grundstück ist hier (anders als in vielen anderen Kleingärten) ohne Probleme möglich.

### **ÜBER DAS GRUNDSTÜCK**

Auf dem Grundstück steht ein Abrissobjekt, deshalb können Sie sich Ihren Wohntraum ganz individuell erfüllen.

### **FACTBOX**

- ~ 482 m<sup>2</sup> Eigengrund
- Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom vorhanden (Gas auch möglich)

- Betriebskosten ca. € 100,-- pro Monat
- Widmung Eklw - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen
- Möglichkeit zum Bau eines Kleingartenwohnhauses auf 3 Ebenen:
  - 50 m<sup>2</sup> verbaubare Fläche im EG
  - 50 m<sup>2</sup> verbaubare Fläche im OG
  - bis zu 83,3 m<sup>2</sup> verbaubare Fläche im Keller / Nutzung als Wohnkeller möglich
- max. 265 m<sup>3</sup> oberirdischer umbauter Raum, max. 5,5 m Höhe über dem verglichenen anschließenden Gelände
- Stellplatz am Grundstück möglich

Gerne stehen wir hier bei Detailfragen beratend zur Verfügung.

## **ZUR LAGE & INFRASTRUKTUR**

Mit dem **Auto** sind Sie hier bestens angebunden: Trotz der privaten, ruhigen Lage in einem schönen Kleingartengebiet am begehrten Satzberg, eingebettet in den schönen Wienerwald, erreichen Sie mit dem Auto in Windeseile alle Teile der City.

**Öffentlich** gibt es ebenso eine gute Anbindung: Die nur 300 m entfernte Station der Buslinie 52B bringt Sie beispielsweise bequem in nur 10 Minuten zur S+U Hütteldorf (U4).



Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Restaurants,...) sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar!

## **KLINGT INTERESSANT?**

### **MELDEN SIE SICH GERNE BEI UNS!**

**Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art**

**unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter [0650/8566764](tel:0650/8566764) zur Verfügung!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.750m  
Apotheke <1.750m  
Klinik <3.100m  
Krankenhaus <1.150m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.725m  
Kindergarten <1.100m  
Universität <1.300m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.225m  
Bäckerei <1.725m  
Einkaufszentrum <3.050m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.725m  
Bank <1.725m  
Post <2.425m  
Polizei <1.750m

#### **Verkehr**

Bus <350m  
Straßenbahn <1.725m  
U-Bahn <2.200m

Bahnhof <2.175m

Autobahnanschluss <3.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap