

# HACKENBERG \* TRAUMHAFTES KLEINGARTENGRUNDSTÜCK



**Objektnummer: 1144676**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	KLG Hackenberg Wasserschloß
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Kaufpreis:	450.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Günther Wohlgenannt

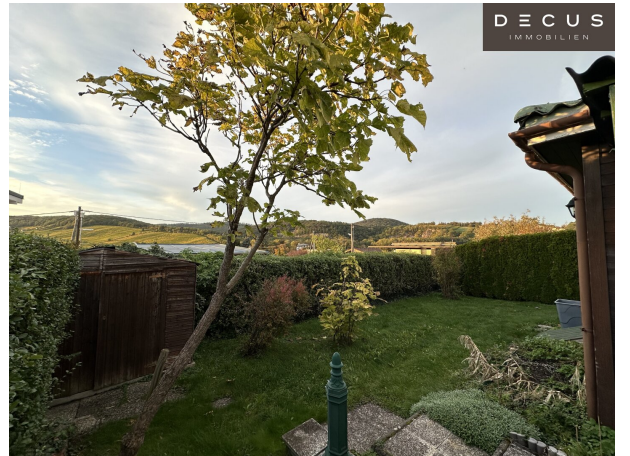
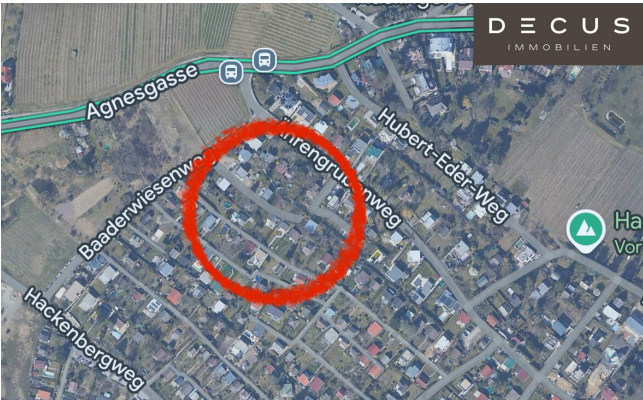
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

T +43 676 60 27 239

H +43 676 60 27 239

F +43 1 35 600 10

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



DECUS  
IMMOBILIEN

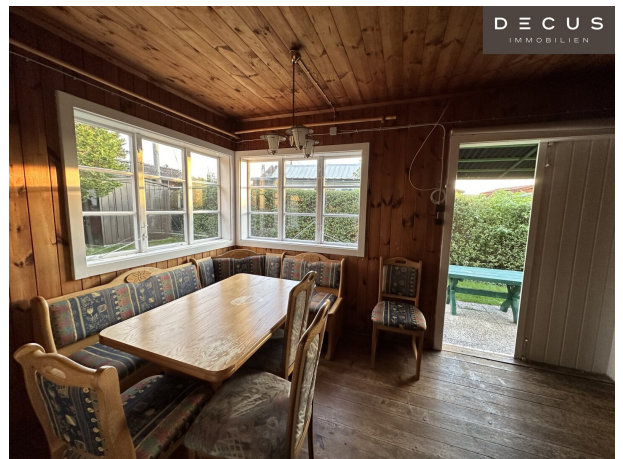


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

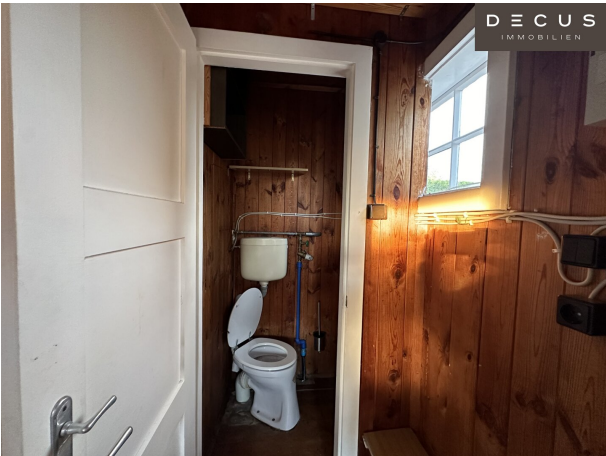




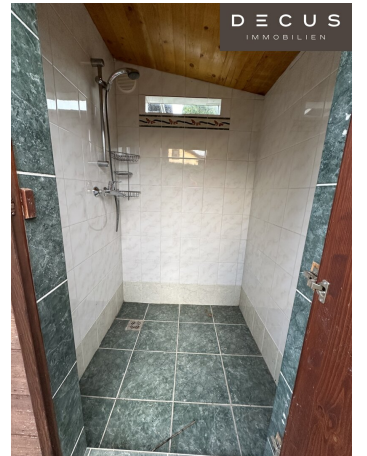
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

In begehrter Ruhelage von Döbling befindet sich dieses tolle Grundstück zum Kauf.

Mit einer Fläche von 273m<sup>2</sup> bietet es Ihnen eine gute Gelegenheit, Ihren Wohnraum wahr werden zu lassen.

### Widmung Kleingarten:

Die verbaubare Fläche beträgt:

80m<sup>2</sup> Keller, 50m<sup>2</sup> Erdgeschoss und 50m<sup>2</sup> im 1. Stock. **Gesamt können 180m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche erzielt werden.**

Die **Lage** dieses Grundstücks ist unschlagbar. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie immer schnell und bequem in der Innenstadt oder an anderen wichtigen Orten in Wien. Eine Busstation befindet sich direkt in der Nähe und bringt Sie in kürzester Zeit an Ihr gewünschtes Ziel. Auch für Pendler ist dieses Grundstück ideal gelegen, da es nur wenige Minuten von Autobahnzufahrten entfernt ist.

Doch nicht nur die Verkehrsanbindung ist hier perfekt, auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Kindergarten oder Supermarkt - alles ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch Freizeitangebote wie Parks, Cafés und Restaurants sind in der Umgebung zahlreich vorhanden.

Das **Grundstück** selbst besticht durch seine Ruhelage im Grünen und 273m<sup>2</sup> Fläche. Hier haben Sie Platz, um Ihr Traumhaus zu verwirklichen und sich Ihren persönlichen Rückzugsort zu schaffen.

Auch für **Gartenliebhaber** bietet das Grundstück viel Potenzial, um einen grünen und idyllischen Außenbereich zu gestalten.

Nicht zuletzt ist auch die Umgebung rund um das Grundstück von einer angenehmen Atmosphäre geprägt. Die Nachbarschaft ist freundlich und ruhig, perfekt für Familien oder Personen, die Wert auf eine entspannte Wohngegend legen. Hier können Sie sich rundum wohlfühlen und Ihre Privatsphäre genießen.

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumgrundstück präsentieren zu dürfen.



## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Mag. Günther Wohlgemannt** unter der Mobilnummer **+43 676 60 27 239** und per E-Mail unter **wohlgemannt@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <750m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <2.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <750m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <3.750m

**Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.250m  
Post <750m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <3.250m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap