

**Herrliches Kleingartengrundstück im Eigentum | sehr gute  
Zufahrt | große, begehrte Eckparzelle**



**Objektnummer: 363**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klg Blumental Alt 61
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

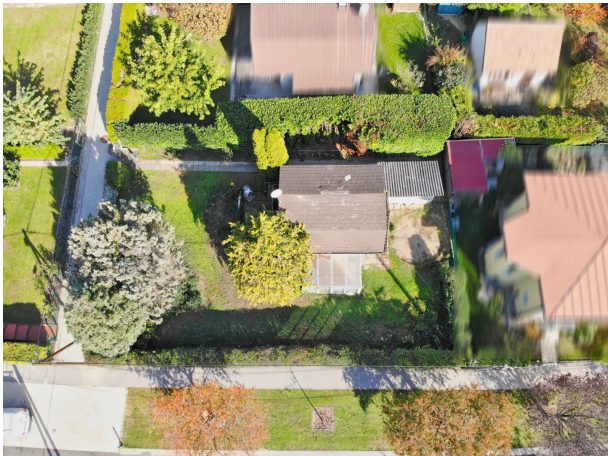


### **Mag. (FH) Markus Verner**

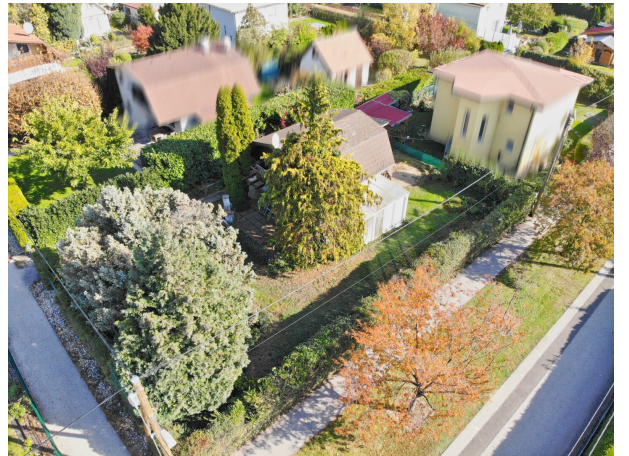
IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13  
1140 Wien

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 Haus auf diesem herrlichen Kleingartengrundstück im Eigentum in ruhiger Lage mit optimaler Zufahrt**

## ÜBER DAS GRUNDSTÜCK

**Herzlich Willkommen** auf diesem gut geschnittenen Eigengrund mit ca. 400 m<sup>2</sup> in einem idyllischen Kleingartenverein in Wien Favoriten. "Klein"gartenhaus ist hier wohl eher irreführend, denn hier könnte schon bald ein modernes Einfamilienhaus mit **reichlich Platz** auf 3 Ebenen stehen.

Das Grundstück ist **optimal geschnitten** und eine begehrte, große **Eckparzelle** mit hervorragender **Zufahrtsmöglichkeit** (für etwaige Bauvorhaben).

Aktuell befindet sich ein **Abbruchhaus** auf dem Grundstück.

## FACTBOX

- ~ 400 m<sup>2</sup> Eigengrund
- Maße ca. 25 x 16 m
- 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

Gerne stehen wir hier bei Detailfragen beratend zur Verfügung.

## ZUR LAGE & INFRASTRUKTUR

Das Grundstück liegt in **ruhiger Lage** in einer schönen Kleingartenanlage, in der Nähe (ca. 10 Minuten zu Fuß) des großen, herrlichen **Erholungsgebiets Wienerberg**. Auf beeindruckenden 117 Hektar bietet der 10. Bezirk hier Natur pur, direkt in der Wiener City. Das ganze Areal ist ein Landschaftsschutzgebiet mit vielfältiger Fauna und Flora sowie dem wunderschönen Wienerbergeich, der zum Entspannen in der Natur einlädt. Das Areal bietet Spazier- und Laufwege, Hundezonen und Spielplätze. Insgesamt ist das Wegenetz 14 km lang.

**Öffentlich** sind Sie hier bestens angebunden: Auf der Laxenburgerstraße befindet sich die Station der **Buslinie 66A**, die Sie bequem in 10 Minuten zur **U1 Reumannplatz** bringt. Von hier aus sind Sie in Windeseile in allen Teilen der Wiener City.

Auch mit dem Auto sind Sie durch die Nähe zum Verteilerkreis und die **direkte Auffahrt auf die Tangente/A23** bestens angebunden.

Alle Einrichtungen des **täglichen Bedarfs** (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar! Beispielsweise befindet sich ein BILLA nur 4 Gehminuten und eine SPAR Filiale nur 7 Gehminuten entfernt.

## KLINGT INTERESSANT?

**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 zur Verfügung!

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <950m  
Apotheke <150m  
Klinik <1.150m  
Krankenhaus <2.200m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m  
Kindergarten <375m  
Universität <975m  
Höhere Schule <3.225m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m  
Bäckerei <950m  
Einkaufszentrum <1.200m

### **Sonstige**

Geldautomat <975m  
Bank <1.125m  
Post <1.275m  
Polizei <525m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.100m  
Straßenbahn <625m  
Bahnhof <1.125m  
Autobahnanschluss <525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap