

**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

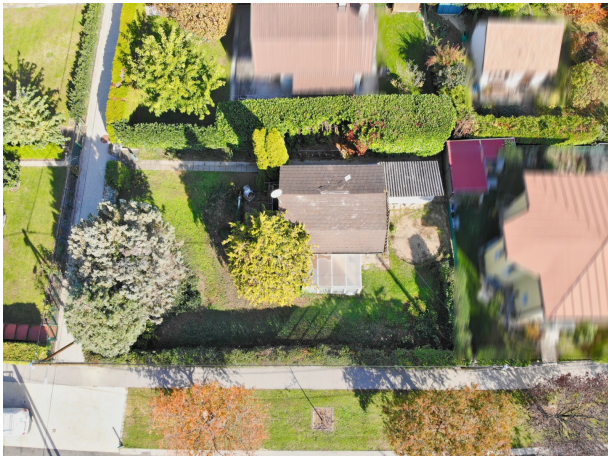


Mag. (FH) Markus Verner

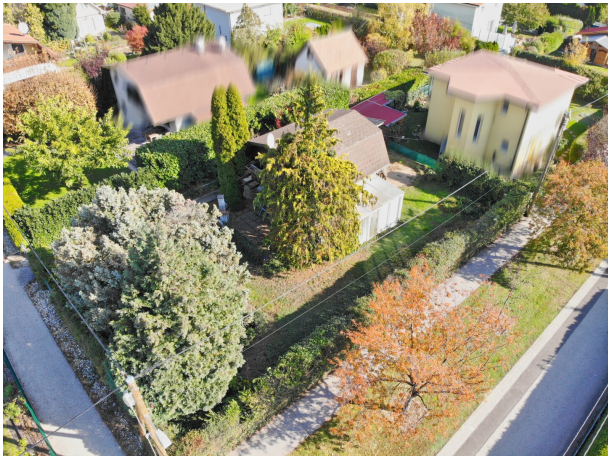
IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien

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 m² 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 m² Eigengrund
- Maße ca. 25 x 16 m
- Widmung Eklw - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen
- Möglichkeit zum Bau eines Kleingartenwohnhauses auf 3 Ebenen:
 - 50 m² verbaubare Fläche im EG
 - 50 m² verbaubare Fläche im OG

- bis zu 83,3 m² verbaubare Fläche im Keller / Nutzung als Wohnkeller möglich
- max. 265 m³ 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 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