

**Charmantes Kleingartengrundstück mit direkter Zufahrt  
und attraktiver Bebauungsmöglichkeit | KGV Blumenthal**



**Objektnummer: 3873**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	60,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Peter Hentschläger**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien

T +4369917202411  
H +4369917202411

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





# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses idyllische Kleingartengrundstück auf einem eigenen Grundstück mit bequemer Zufahrtsmöglichkeit für PKW. Das rechteckig geschnittene Grundstück umfasst eine Fläche von rund 330 m<sup>2</sup> und ist optimal ausgerichtet.

Das Grundstück ist vollständig an das öffentliche Kanal-, Wasser- und Stromnetz angeschlossen. Auf dem Areal befindet sich ein charmantes Kleingartenhaus aus den 1960er-Jahren, das aktuell auf eine Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> erweitert wurde.

## Wohnräume im Detail

- **Erdgeschoss:** Einladende Wohnküche mit vollständiger Ausstattung (inklusive Geschirrspüler, Kühlschrank, E-Herd und Mikrowelle). Vom Erdgeschoss aus erreichen Sie eine kleine Terrasse, ideal für entspannte Stunden im Freien. Zudem befinden sich im Erdgeschoss ein Vorraum sowie ein Badezimmer mit WC und Dusche.
- **Obergeschoss:** Das Obergeschoss beherbergt ein großzügiges Schlafzimmer, ausgestattet mit geräumigen Kleiderschränken und einem Doppelbett. Ein weiteres Badezimmer mit Ausblick ins Grüne schafft eine ruhige Wohlfühlatmosphäre. Die Fenster im Schlafzimmer sind mit praktischen, öffenbaren Fenstergittern versehen, während das Erdgeschoss durch robuste Fensterläden aus Metall zusätzlichen Schutz bietet.

## Bebauungsmöglichkeiten

Die Bebauungsbestimmungen für das Grundstück (EKlW – Kleingarten für ganzjähriges Wohnen) erlauben den Bau eines Kellers mit einer Grundfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> sowie zwei Wohnebenen von jeweils maximal 50 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer maximalen Bauhöhe von 5,5 m.

## Öffentlicher Verkehr

Die Lage bietet eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:

- **U-Bahn:** Die U1-Station *Altes Landgut* liegt in der Nähe und bringt Sie direkt ins

Stadtzentrum und zu weiteren wichtigen Knotenpunkten Wiens.

- **Straßenbahn:** Die Straßenbahnlinien **11** und **O** verkehren in der Umgebung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in umliegende Bezirke und zu den Umsteigemöglichkeiten für die U-Bahn.
- **Busse:** Mehrere Buslinien, darunter **65A** und **15A**, halten in unmittelbarer Umgebung und bieten schnelle Verbindungen zu Einkaufszentren, Bahnhöfen und anderen städtischen Zielen.

Mit diesen Verkehrsmitteln erreichen Sie das Stadtzentrum in weniger als 20 Minuten, und auch der Hauptbahnhof ist mit der U1 oder den Buslinien nur eine kurze Fahrt entfernt.

### **Individualverkehr**

Die nahe gelegene **A23 (Südosttangente)** und die **A4 (Ostautobahn)** ermöglichen zügige Verbindungen in die umliegenden Bundesländer und zur Autobahn in Richtung Ungarn und Slowakei.

**Kaufpreis: EUR 379.000,-**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf der Immobilie)**

Ein Exposé sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**PETER HENTSCHLÄGER**

Mobil.: [+43 699 17202411](tel:+4369917202411)

E-Mail: [p.hentschlaeger@w7.immo](mailto:p.hentschlaeger@w7.immo)

**\*\*Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.500m

Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap