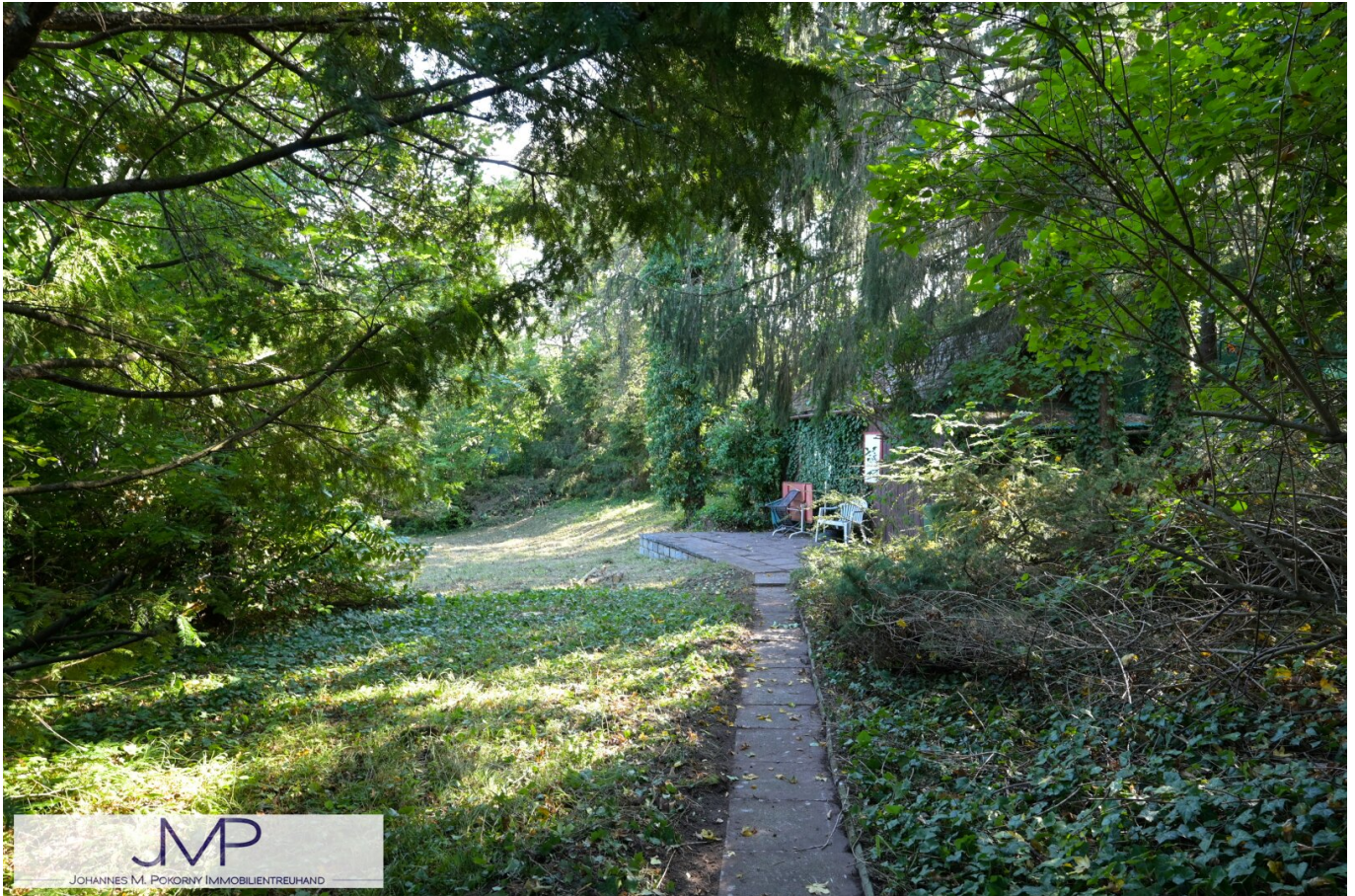


**Schöner Kleingarten-Baugrund mit eigener PKW Zufahrt
und Wienblick!**



Objektnummer: 2042-1

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| Adresse | Gemeindeberggasse |
| Art: | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1130 Wien |
| Kaufpreis: | 736.800,00 € |
| Provisionsangabe: | |

26.524,80 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Johannes M. Pokorny

Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand e.U.
Argentinierstrasse 43/15
1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55
H +43 (0) 664/184 30 42
F +43 (0)1 504 50 10

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













Objektbeschreibung

Lage:

Die Liegenschaft liegt gleich neben dem Karmelittinen-Kloster in der Gemeindeberggasse, und in der unmittelbaren Nähe des Sankt Veiter Tors des Lainzer Tiergartens, in einer absoluten Grünruhelage.

In nur 200m Entfernung befinden sich die Endstationen der Linien 54A und 54B, die in 10-15 Min. bequem zur U4 Station Ober Sankt Veit führen.

Für die Freizeit bietet sich, abgesehen vom in unmittelbarer Nähe gelegenen, ausgedehnten Areal des Lainzer Tiergartens, auch der Ober Sankt Veiter Tennisclub an. In Gegend befinden sich darüber hinaus zwei beliebte Lokale, die Heurigschenke „Zur Wildsau“ (ca. 1km) und das Gasthaus „Lindwurm“ (ca. 250m entfernt)

Liegenschaft:

Die Liegenschaft selbst ist 696m² groß, hat eine trapezförmige Form und ist nach Süden orientiert. Durch die erhöhte Lage, kann man vom Obergeschoß eines Hauses, zudem einen schönen Fernblick Richtung Osten in die Stadt genießen.

Die Widmung lautet auf Kleingarten für ganzjähriges Wohnen. Das Grundstück hat zwei Eingänge und zeichnet sich dadurch aus, dass sie an ihrem unteren Ende über einen ca. 3m breiten Aufschließungsweg mit dem PKW direkt erreichbar ist. Der Zugang von der Gemeindeberggasse ist ebenfalls möglich und mit entsprechender Genehmigung der Bundesforste, wäre auch hier die Zufahrt mit PKW möglich.

Die Liegenschaft bietet genug Platz für sowohl ein modernes Kleingartenwohnhaus mit ca. 130m² Wohnnutzfläche, zzgl. Nebenflächen, sowie auch für ein Kleingarten-Doppelwohnhaus, das mit Wohnkeller eine Gesamtnutzfläche von ca. 255m², zzgl. Terrassen und Balkone hätte.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <5.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <2.250m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap