

Wien

Kleingartenhaus im Eigentum am Wienerberg

????????? ??????????: 20243442011



???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 45 m² • ?????????: 3 • ??????? ????: 272 m²

??????? ?????????: 20243442011 - 1100 Wien

- ☒ ?? ??? ??????
- ☒ ?? ????????
- ☒ ??? ?????? ??????????
- ☒ ?????????????? ????????????????

??????? ??????????: 20243442011 - 1100 Wien

?? ??? ??????

???????? ??????????	20243442011	????? ???????	395.000 EUR
???????????	ca. 45 m²	???????????	3 % zzgl. UST
?????????	3	???????????????????????	ca. 30 m²
????????????? ???	2	??????	
???????????			
???????????	1		

???????? ?????????: 20243442011 - 1100 Wien

?? ?????????



??????? ???????? : 20243442011 - 1100 Wien

?? ????????



???????? ?????????: 20243442011 - 1100 Wien

?? ????????



???????? ?????????: 20243442011 - 1100 Wien

?? ????????



???????? ???????? : 20243442011 - 1100 Wien

?? ????????



??????? ???????? : 20243442011 - 1100 Wien

?? ????????



??????? ???????? : 20243442011 - 1100 Wien

??? ?????? ?????????

Ergreifen Sie die seltene Gelegenheit, sich den Traum vom Wohnen in einzigartiger Lage zu Verwirklichen. Das Haus wurde vor ca. 40 Jahren von den aktuellen Eigentümern erbaut und steht seitdem im Familienbesitz und wurde liebevoll gepflegt. Mit einigen Adaptierungen entsteht hier eine Oase für entspannte Sommertage oder auch für ganzjähriges Wohnen für ein Paar oder eine kleine Familie. Im Erdgeschoß befindet sich das Wohnzimmer mit offener Küche und Ausgang zum Garten sowie das Bad und WC. Im Obergeschoß erwarten Sie zwei Schlafzimmer sowie eine Garderobe. Das Haus ist komplett unterkellert und bietet eine Werkstatt mit Lager und ein Stüberl für gemütliche Stunden. Der Garten ist liebevoll gepflegt, bietet aber auch noch Möglichkeiten Ihren persönlichen Stil einzubringen. Ein Gartenhaus bietet Platz für die wichtigsten Utensilien. Eine Beregnungsanlage bietet Komfort bei heißen Tagen. Sollten Sie in Zukunft über eine Sanierung oder einen Neubau nachdenken, so gelten die folgenden Bestimmungen: In der beschaulichen Kleingartenanlage "Am Lindkogel" gelangt ein nahezu rechteckiges Grundstück zum Verkauf, welches auf Grund seiner Lage ideal zu bebauen ist. Das Grundstück grenzt direkt an den öffentlichen Raum, was die seltene Gelegenheit bietet eine Kleingartenparzelle wirtschaftlich zu bebauen. - Es gilt die Widmung Grünland-Erholungsgebiet-ELKW, Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen. - Gemäß dem Informationsblatt der Stadt Wien ist hier folgende unverbindliche Bebauung denkbar: Kleingartenwohnhaus (ausschließlich in Eklw): max. 265 m³ oberirdischer umbauter Raum, max. 5,5 m Höhe über dem verglichenen anschließenden Gelände; max. 50 m² bebaute Fläche bzw. 25 % der Kleingartenfläche (hier kommen die 50m² zur Anwendung) - Nebengebäude: max. 5 m² bebaute Fläche je Nebengebäude, max. 3 m hoch; Nebengebäude sind in die bebaute Fläche einzurechnen. - Nebengebäude zum Einstellen v. Fahrrädern, Gartengeräten u. dgl.: max. 5 m² bebaute Fläche, max. 2,2 m hoch, freistehend, fensterlos; ein derartiges Nebengebäude ist nicht in die maximal bebaubare Fläche einzurechnen. - Terrassen: max. 2/3 der bebauten Fläche des Kleingarten/wohn/hauses (Bsp.: 33,33 m² bei einem 50 m² Kleingartenwohnhaus) Bitte prüfen Sie unbedingt in Rücksprache mit Ihrem Architekten oder Baumeister ob Ihr Traum vom Wohnen hier umsetzbar ist. Die Liegenschaft ist an den Kanal und das Stromnetz angeschlossen. Gas ist grundsätzlich in der Kleingartenanlage vorhanden.

??????? ?????????: 20243442011 - 1100 Wien

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3 ?????? - 1? ???????????

E-Mail: wien@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com