



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 139546

erstellt am : 27.03.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399000€

Straße: Klg Simmeringer Haide

1110 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 50m<sup>2</sup>

Grundfläche: 528m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

### **Eigentum | großes, gut geschnittenes Kleingartengrundstück mit charmantem Sommerhaus | Parkplatz direkt anschließend**



IMPULS Immobilien bietet folgendes Grundstück zum KAUF an:

Großes, gut geschnittenes Kleingartengrundstück im EIGENTUM mit charmantem Sommerhaus, unweit der Straße gelegen mit angrenzenden Parkplatz

**ÜBER DAS GRUNDSTÜCK**

Herzlich Willkommen auf diesem gut geschnittenen Eigengrund mit ca. 528 m<sup>2</sup> in einem idyllischen Kleingartenverein in Wien Simmering. "Klein"gartenhaus ist hier eher irreführend, denn das große

Grundstück bietet viel Potential, u.a. beispielsweise für ein modernes Einfamilienhaus mit viel Platz auf drei Ebenen.

Das Grundstück ist sehr gut geschnitten und eine begehrte, große Randparzelle mit hervorragender Zufahrtsmöglichkeit (auch für etwaige Bauvorhaben).

Aktuell befindet sich ein gepflegtes Sommerhaus auf dem Grundstück. Dieses könnte auch so wie es ist genutzt werden. Nach Bedarf/Wunsch könnte aber auch neu gebaut werden.

Direkt neben dem Grundstück befindet sich praktischerweise ein Parkplatz, wo - bei Bedarf und nach Verfügbarkeit - ein Stellplatz für ? 10,-/Monat angemietet werden kann.

FACTBOX

~ 528 m<sup>2</sup> Eigengrund

Maße ca. 25 x 21 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 einer schönen Kleingartenanlage, im beliebten 11. Wiener Gemeindebezirk zwischen der Haidestraße und der Lindenbauergasse.

Öffentlich sind Sie hier bestens angebunden: Nur 2 Gehminuten entfernt, befindet sich die Station der Buslinien 76A und 76B, die Sie bequem in ca. 13 Minuten zum Verkehrsknotenpunkt S+U Simmering (U1, Regional- und S-Bahn-Züge, div. Regionalbuslinien) bringt. Von hier aus sind Sie in Windeseile in allen Teilen der Wiener City.

Auch mit dem Auto sind Sie hier gut angebunden, die A4 (Ostautobahn) ist in nur ca. 7 Minuten erreichbar und bringt Sie beispielsweise in einer Viertelstunde zum Flughafen Wien Schwechat.

Ebenso ca. 7 Minuten entfernt, befindet sich die direkte Auffahrt auf die Tangente/A23.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

KLINGT INTERESSANT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller

Artunter [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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 528m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 50m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

## Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: [markus.verner@impuls-immobilien.at](mailto:markus.verner@impuls-immobilien.at)