



Inserat ID: 173702

erstellt am : 28.09.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 500000€

Straße: Trenkwaldgasse

1170 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 50m²

Grundfläche: 275m²

Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

**GANZ WIEN UNTER SICH | Eigengrund mit Blick über
Wien und charmantem Kleingarten-/Einfamilienhaus
am herrlichen HEUBERG**



IMPULS Immobilien bietet folgendes Objekt zum KAUF an:

Kleingarten-/Einfamilienhaus mit attraktivem Garten auf Eigengrund am wunderschönen Heuberg mit Traumblick über ganz Wien

Selten etwas zu haben, somit sehr begehrte: Die Gegend um den Heuberg ist mit Sicherheit eine der

schönsten Ecken in Wien. Idyllisch - mit einem ganz besonderen Charme, gehoben und doch zentral gelegen - und dann noch mit einer Aussicht, die es so in Wien kein zweites Mal gibt. Klingt interessant? Dann werfen Sie einen Blick auf folgendes Objekt.

HAUS MIT WEITBLICK

Das Kleingartenhaus am Heuberg, im schönen Dornbach, liegt in angenehmer Ruhelage in der Trenkwaldgasse. Das gemütliche Ziegel-Sommerhaus bietet aktuell eine Wohnfläche von ca. 50 m² und einen unbeschreiblich schönen Blick über ganz Wien.

Das Haus steht auf einem 275 m² großen & sehr gut geschnittenen Eigengrund.

ÜBER DAS GRUNDSTÜCK & DAS HAUS

FACTBOX

ca. 275 m² Eigengrund

wunderschöne Aussicht auf Wien durch erhöhte Lage

ruhig gelegen

aktuell: massives Ziegel-Sommerhaus aus den 80ern mit ca. 50 m² Wohnfläche zzgl. 44 m² Kellerfläche

alle Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Gas und Strom vorhanden

Widmung Eklw - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen (max. 20% Bebauung)

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

Begleiten Sie uns auf einen kleinen Rundgang.

DAS HAUS

Aktuell befindet sich ein gemütliches kleines Sommerhäuschen auf dem Grund. Im Erdgeschoss gibt es einen größeren Raum mit Essplatz, Küche und dem Wohnbereich. Hier führt eine Terrasse in den wunderschönen Gartenbereich. Der herrliche Wienblick ist mit Sicherheit das absolute Highlight dieses Objekts. Diese Ebene bietet noch eine separates WC mit Fenster und ein Tageslicht-Badezimmer mit Dusche.

Im Obergeschoss gibt es zwei Zimmer (eines davon mit Balkon und Weitblick über Wien).

Der Keller besteht aus 3 Räumen und verfügt über einen praktischen Außenabgang.

Eine Zufahrt zum Ein- und Ausladen ist bis zum Grundstück möglich.

Beheizt wird das Objekt mit einer Elektroheizung.

DER GARTEN

Der gepflegte Garten hat eine Fläche von ca. 275 m². Er ist optimal geschnitten und hat eine unvergleichliche Aussicht auf ganz Wien. Ein absoluter Traum.

INFORMATIONEN BEI BAUVORHABEN

Das Objekt ist ein leichtes Hanggrundstück, deshalb ergibt sich der unschlagbare Vorteil, dass Sie selbst die Zimmer der untersten Etage gut mit Tageslichtfenstern planen können. Somit ergibt sich die Möglichkeit etwas mehr als in Summe 180 m² Bruttogeschossflächen aufgeteilt auf 3 Wohnebenen zu verbauen!

Eine asphaltierte Straße führt direkt zum Haus, somit ist eine Bebauung (mit bis zu 12 Tonnen schweren Baufahrzeuge) kein Problem.

Gerne stehen wir hier bei Detailfragen beratend zur Verfügung.

ZUR INFRASTRUKTUR

Die Buslinie 44A liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bringt sie in unter einer Viertelstunde zum Hernalser Bahnhof (S45).

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

Radeln, Spazieren und Erholung sind abseits vom Lärm der Großstadt direkt vor der Haustür möglich.

INTERESSIERT?

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 <1.250m Apotheke <1.000m Klinik
<2.250m Krankenhaus <1.750m Kinder & Schulen Schule

<2.250mKindergarten <1.000mUniversität <1.250mHöhere Schule
<3.750mNahversorgungSupermarkt <1.000mBäckerei
<1.000mEinkaufszentrum <2.250mSonstigeGeldautomat <2.250mBank
<2.250mPost <1.000mPolizei <2.750mVerkehrBus <250mStraßenbahn
<1.000mU-Bahn <2.750mBahnhof <2.750mAutobahnanschluss
<5.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 275m²

Wohnfläche: 50m²

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

Zimmer: 3

Bäder: 1

Preisinformationen

Kaufpreis: 500000€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at