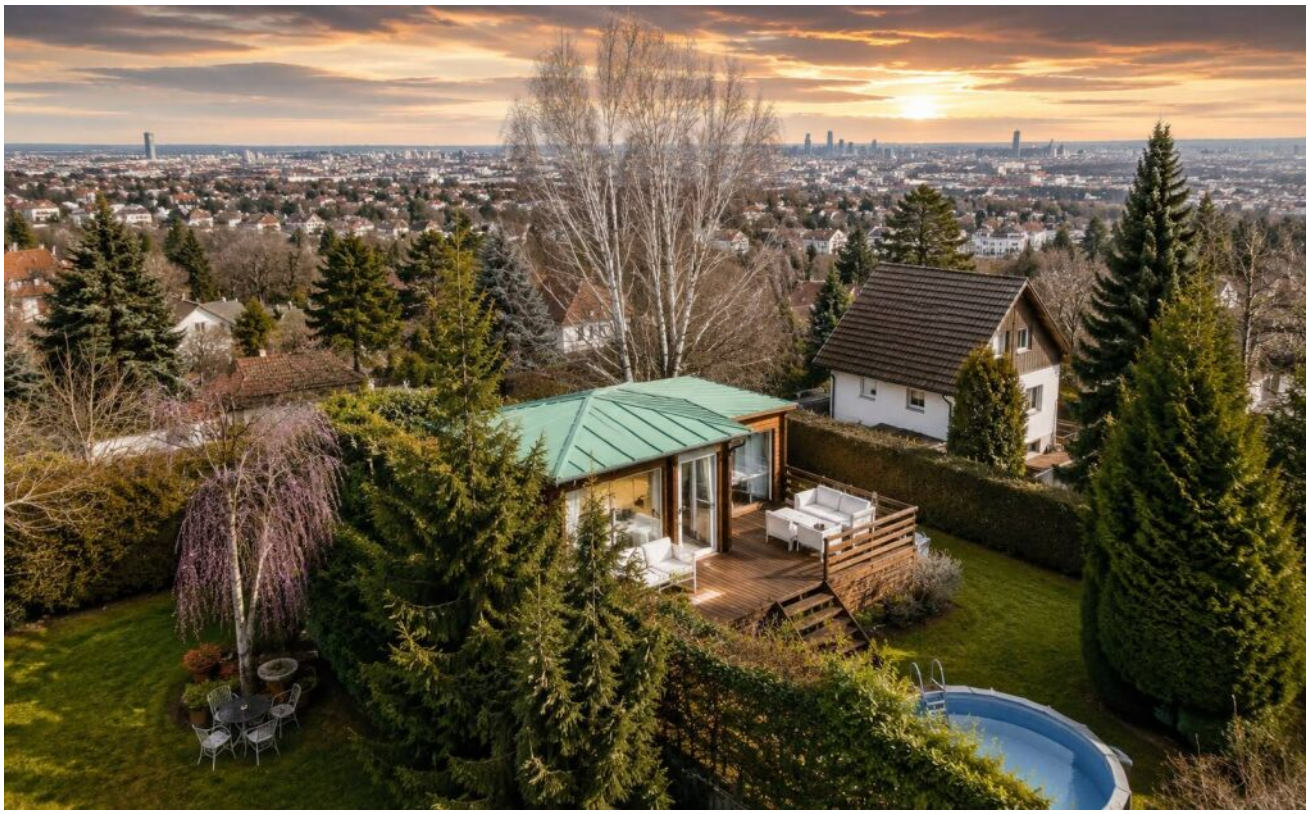
Hackenbergweg, 1190 Wien | Haus | Objektnummer: 56555

Exklusives Grundstück am Hackenberg - Privates Gartenrefugium auf Eigengrund in einer der schönsten Grünlagen Döblings





Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

Exklusives Grundstück am Hackenberg - Privates Gartenrefugium auf Eigengrund in einer der schönsten Grünlagen Döblings





Lage

Kleingarten Hackenberg Glatzing / Hackenbergweg / Unter-Sievering

Zum **Verkauf** steht dieses **entzückende Holz-Kleingartenhaus auf einem ca. 256m² großen Grundstück** in besonders **beliebter Grünruhelage** in **1190 Wien - Döbling,** Bezirksteil Unter-Sievering im **Kleingarten Hackenberg Glatzing**. Das Haus befindet sich auf **Eigengrund** (keine Pacht) in einer **ruhigen Seitengasse** und ist über einen Gehweg nach ca. 50 Metern erreichbar. Es befindet sich in einem gebrauchten und teilweise erneuerungsbedürftigen Zustand. Im Laufe der letzten Jahre wurde es **teilweise modernisiert** und kann bestimmt durch handwerkliches Geschick und guter Planung in Ihr **kleines Traumhaus** verwandelt werden. Es eignet sich auch **perfekt als Wochenend-Rückzugsort** ohne weite Strecken fahren zu müssen und Wien zu verlassen. Innerhalb von **25 Fahrminuten** mit dem Auto gelangen Sie zum Beginn der **Innenstadt.** Eine **besondere Ergänzung zur Stadtwohnung** um der Hektik der Innenstad zu entfliehen.

Die **Raumaufteilung** ist für die kleine Fläche **sehr durchdacht** und alles notwendige ist vorhanden und bietet ein sehr **luftiges und offenes Raumgefühl mitten im Grünen.** Die große **Terrasse** lädt zur Entspannung ein und der vorhandene **Pool** sorgt nach einer Erneuerung für die entsprechende Abkühlung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Elektroboiler und beheizt wird es mittels Elektroheizstrahler. Ein Abbruch und Neubau kann durchaus eine verfnünftige Alternative sein um die Fläche und die Möglichkeiten dieses **schönen Grundstücks** zur Gänze zu nutzen. Auf Wunsch gibt es bereits einen unverbindlichen **Fertigteil-Holzhaus** Vorschlag von EasyHomes. Ein KFZ Abstellplatz ist nicht vorhanden und eine direkte Zufahrt mit einem Auto zum Haus ist bedingt durch den schmalen Gehweg nicht möglich.

Nach ca. 8 Minuten Fussweg erreichen Sie die **Bushaltestelle** Ährengrubenweg mit der **Buslinie 39A.** Sie erreichen mit dem Bus innerhalb von ca. 8 Minuten die Haltestelle **Obkirchergasse** mit verschiedensten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und mehr und nach ca. 18 Minuten Fahrzeit ab der Haltestelle Ährengrubenweg den **Bahnhof Heiligenstadt** mit der **U-Bahn Linie U4** und weiteren **Zug und**

Straßenbahn sowie Bus-Verbindungen. Die **Buslinie 35A** Haltestelle Agnesgasse bei der Krottenbachstraße Richtung **Bahnhof Spittelau (U-Bahn Linie U4)** ist ebenfalls nach ca. 9 Gehminuten erreichbar.

INFOS ZUR IMMOBILIE:

- WOHNNUTZFLÄCHE: ca. 26 m²
- GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 1: ca. 238 m²
- GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 2: ca. 18 m² (Gehweg Trennstück 2)
- GESAMTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: ca. 256 m²
- ZIMMER: 2
- TERRASSE: ca. 17 m²
- AUSRICHTUNG: WEST
- BAUJAHR: ca. 1956
- ENERGIEAUSWEIS: folgt
- Die Bilder sind teilweise KI bearbeitet.

Mehr Details zur Aufteilung entnehmen Sie bitte aus dem Verkaufsplan - folgt noch!

HIGHLIGHTS:

- 256 m² Eigengrund – keine Pacht
- Ganzjähriges Wohnen möglich
- Einer der schönstern Kleingärten im 19. Bezirk
- Sonnige Westausrichtung
- Große Terrasse
- Gepflegter Garten mit Pool
- Herrlicher Grün- und Fernblick
- Panoramablick über Wien
- Absolute Ruhelage
- Exklusive Grünlage in Döbling
- Neubaupotenzial für ein modernes Haus

Kaufpreis € 298.500,-

Kosten für den Kleingartenverein Hackenberg ca. € 427,26 pro Jahr

Grundbesitzabgabe: ca. € 65,12 pro Quartal

PROVISION: 3% zzgl. 20% Ust vom Kaufpreis

Vertragserrichter ist vom Verkäufer vorgegeben.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

In Entsprechung des KschG wird auf eine Doppelmaklertätigkeit und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hingewiesen

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit weiteren aktuellen TOP-Objekten! RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien www.riwog.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 256 m²
Wohnfläche:	ca. 25 m²
Nutzfläche:	ca. 25 m²
Gartenfläche:	ca. 222 m²
Terrassenfläche:	ca. 17 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Gärten:	1
Terrassen:	1
Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Beziehbar:	ab sofort/nach Vereinbarung
Eigentumsform:	Alleineigentum
Mobiliar:	möbliert
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	renovierungsbedürftig
Baujahr:	1956
Ausrichtung:	Westen
Letzte Generalsanierung:	2019

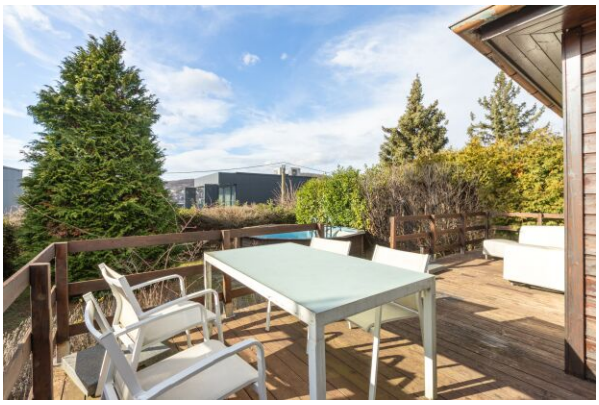
Ausstattung

Bauweise:	Holz
Boden:	Fliesen, Laminat
Befeuerung:	Elektro, Wasser-Elektro
Ausblick:	Bergblick, Grünblick
Balkon:	Westbalkon / -terrasse
WCs:	Toilette
Bad:	Bad mit Fenster, Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	Swimmingpool, Gartennutzung, Terrassennutzung

Preisinformationen

Kaufpreis:	298.500,00 €
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Vertragserrichter ist vom Verkäufer vorgegeben
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos

























RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX







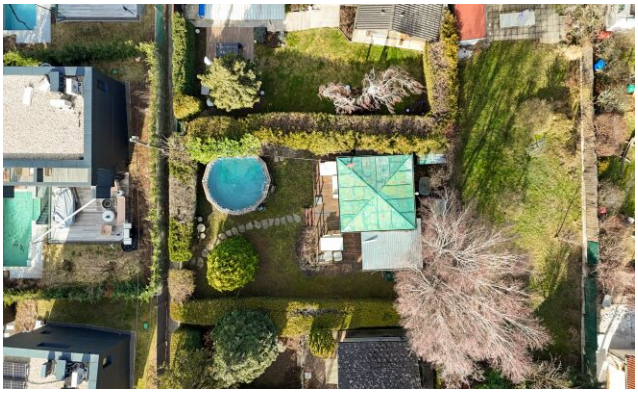




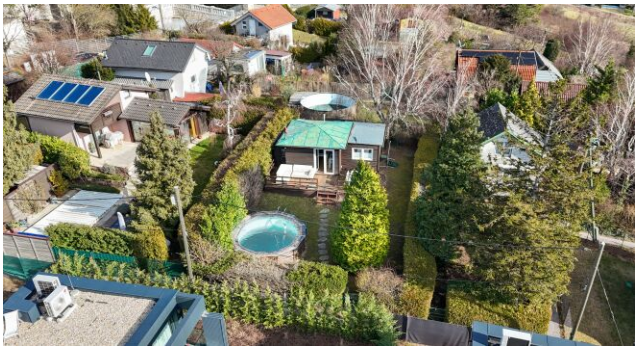


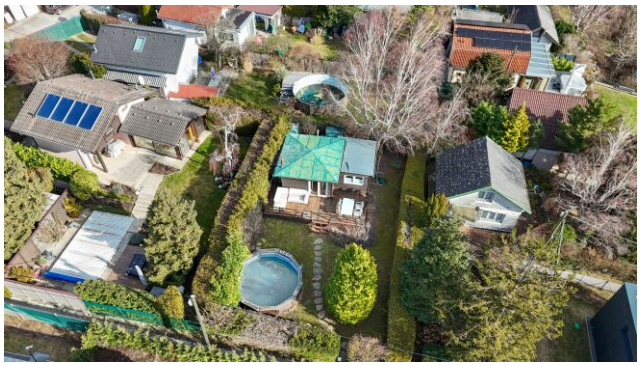
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX







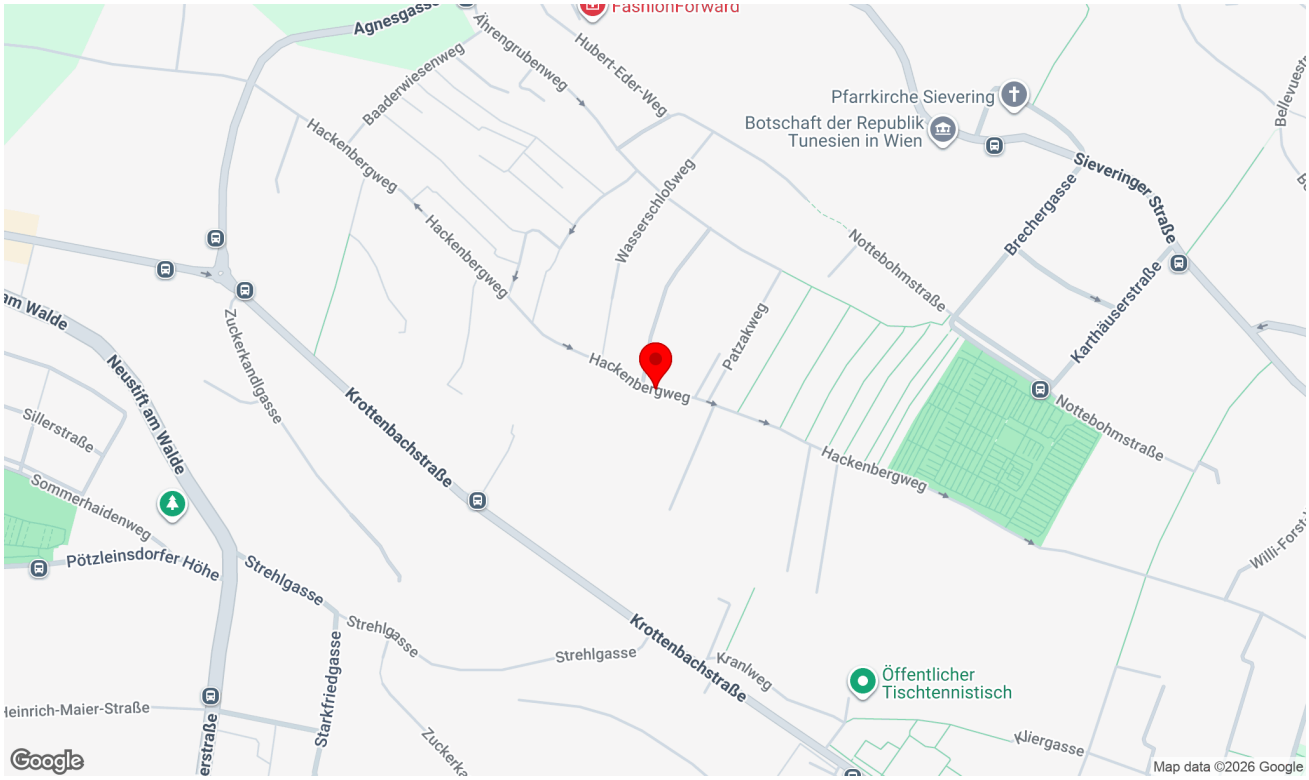




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Hackenbergweg, 1190 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	750 m
Klinik	2.250 m
Krankenhaus	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	3.500 m

Verkehr

Bus	250 m
Straßenbahn	1.250 m
U-Bahn	3.250 m
Bahnhof	2.500 m
Autobahnanschluss	4.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	2.250 m

Sonstige

Geldautomat	1.250 m
Bank	1.250 m
Post	750 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at