

Hackenbergweg, 1190 Wien | Haus | Objektnummer: 56555

## KLEINGARTENHAUS / GRUNDSTÜCK AM HACKENBERG - EIGENGRUND - GANZJÄHRIG WOHNEN - GROSSE TERRASSE UND POOL - MITTEN IM GRÜNEN



Ihr Ansprechpartner

**Enrico Gratian Adel**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

## KLEINGARTENHAUS / GRUNDSTÜCK AM HACKENBERG - EIGENGRUND - GANZJÄHRIG WOHNEN - GROSSE TERRASSE UND POOL - MITTEN IM GRÜNEN



### Lage

Kleingarten Hackenberg Glatzing / Hackenbergweg / Unter-Sievering

Zum **Verkauf** steht dieses **entzückende Grundstück** mit einem **Holz-Kleingartenhaus** in besonders **beliebter Grünlage** 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 und ist **bewohnbar**. Im Laufe der letzten Jahre wurde es **teilweise modernisiert** und kann bestimmt durch handwerkliches Geschick und guter Planung in Ihr **kleines Traumhaus** verwandelt werden. Die **Nutzungsmöglichkeiten** sind vielfältig, angefangen von **ganzzjährig wohnen**, als **Zweitwohnsitz** oder auch als **Investment** für die **Vermietung** oder für Ihre ganz **eigenen Zwecke und Wünsche**.

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 **Pool** sorgt für die entsprechende Abkühlung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Elektroboiler und beheizt wird es mittels Elektroheizstrahler. Ein Abbruch und Neubau kann durchaus eine vernünftige 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 m<sup>2</sup>
- **GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 1:** ca. 238 m<sup>2</sup>
- **GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 2:** ca. 18 m<sup>2</sup> (Gehweg Trennstück 2)
- **GESAMTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:** ca. 256 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 2
- **TERRASSE:** ca. 17 m<sup>2</sup>
- **AUSRICHTUNG:** WEST
- **BAUJAHR:** folgt
- **ENERGIEAUSWEIS:** folgt

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

## HIGHLIGHTS:

- Haus auf Eigengrund im Kleingarten Hackenberg Glatzing
- Kleingartengebiet mit ganzjährigem Wohnen
- Kein Pachtgrund
- Schöne Grundstücksgröße
- Viel Potenzial
- Pool vorhanden
- Wunderschöner Blick ins Grüne und auf die Berge
- Große Terrasse und schöner Eigengarten
- Ideal auch als Zweitwohnsitz oder als Investment für die Vermietung

**Kaufpreis € 379.000,-**

**Grundbesitzabgabe: ca. € 65,12 pro Quartal**

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

**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 Kontaktangaben (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](http://WWW.RIWOG.AT) mit weiteren aktuellen TOP-Objekten! RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien [www.riwog.at](http://www.riwog.at)**

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.

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 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Wohnfläche:	ca. 25 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	ab sofort/nach Vereinbarung
Nutzfläche:	ca. 25 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Alleineigentum
Gartenfläche:	ca. 222 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	möbliert
Terrassenfläche:	ca. 17 m <sup>2</sup>		
Zimmer:	2	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Gärten:	1	Zustand:	sanierungsbedürftig
Terrassen:	1	Ausrichtung:	Westen

## Ausstattung

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

## Preisinformationen

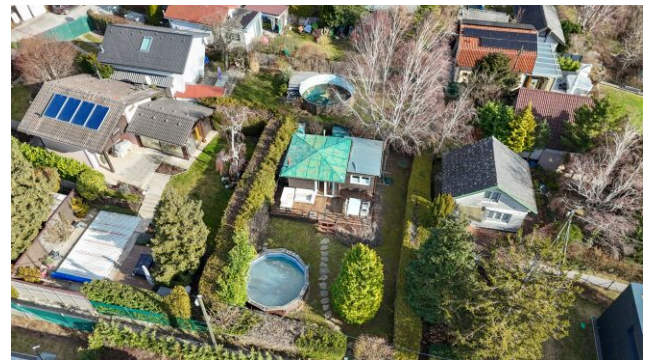
Kaufpreis:	379.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	Vertragserrichter ist vom Verkäufer vorgegeben
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Weitere Fotos





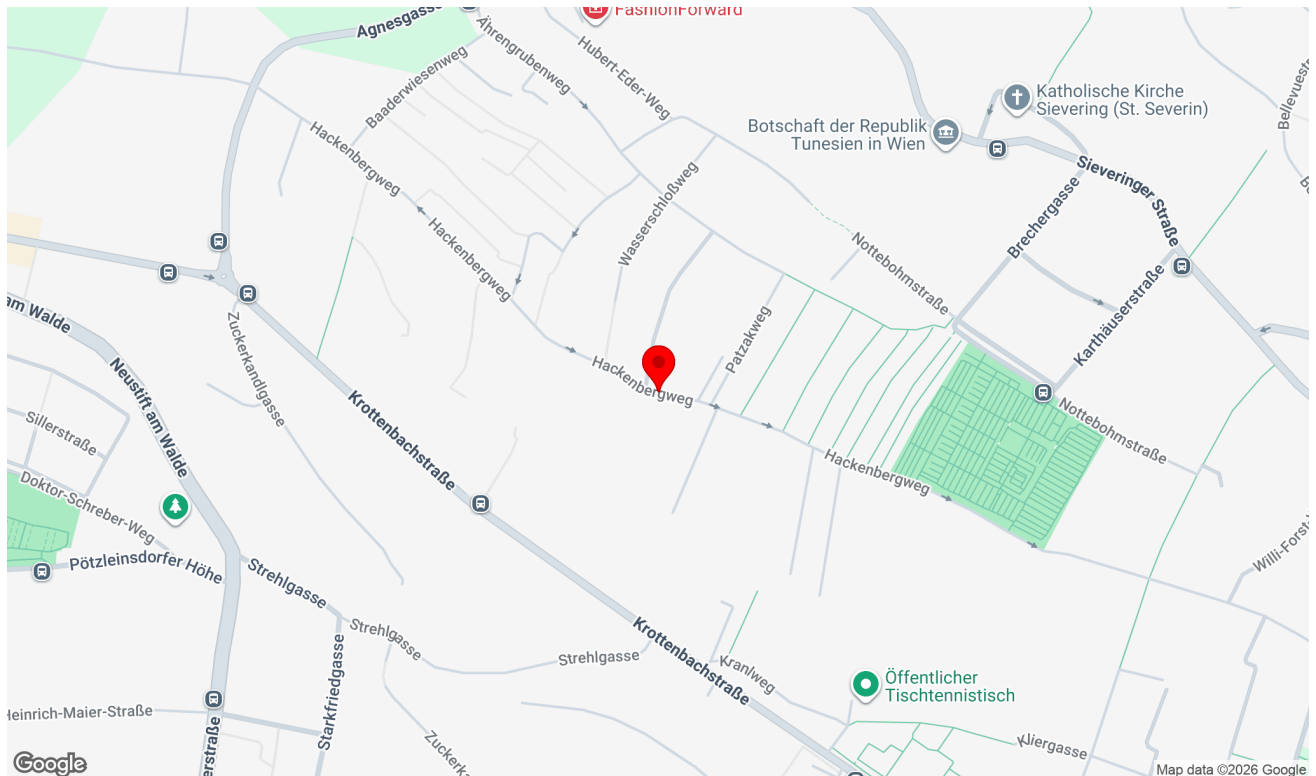






# Lage

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