

Wien

## Idyllisches Grundstück mit Haus im KGV Hackenberg - EIGENTUM! 1190 Wien

Objektnummer: 202234400054



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 194 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 202234400054 - 1190 Wien

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 202234400054 - 1190 Wien

## Auf einen Blick

|              |              |
|--------------|--------------|
| Objektnummer | 202234400054 |
| Wohnfläche   | ca. 50 m²    |
| Zimmer       | 2            |
| Schlafzimmer | 1            |
| Badezimmer   | 1            |

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| Kaufpreis   | 379.000 EUR              |
| Provision   | 3% plus UST              |
| Ausstattung | Terrasse,<br>Einbauküche |

Objektnummer: 202234400054 - 1190 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202234400054 - 1190 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202234400054 - 1190 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202234400054 - 1190 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202234400054 - 1190 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202234400054 - 1190 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202234400054 - 1190 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202234400054 - 1190 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202234400054 - 1190 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202234400054 - 1190 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202234400054 - 1190 Wien

## Die Immobilie



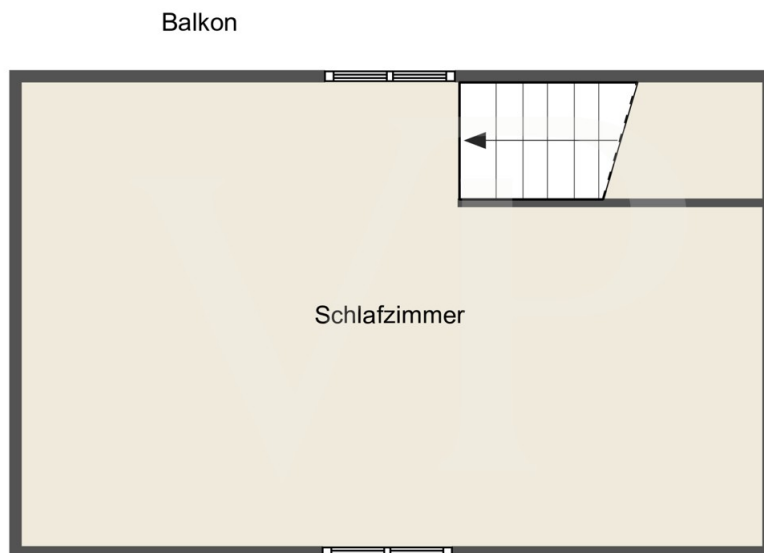
Objektnummer: 202234400054 - 1190 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202234400054 - 1190 Wien

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 202234400054 - 1190 Wien

## Ein erster Eindruck

Im idyllischen Kleingartenverein Hackenberg gelegen ist dieses Grundstück mit einem Haus auf 2 Etagen.

Erreichbar mit dem Auto, bietet das Grundstück genügend Platz für Aktivitäten jeder Art und auch die Möglichkeit, sich zu entspannen oder mit Familie oder Freunden lustige Stunden im Freien zu verbringen.

In der unteren Ebene befinden sich eine Küche, ein Bad mit Dusche und ein Wohnraum mit Ausgang zur Terrasse und zum Garten. Im Wohnraum gibt es Platz für einen Esstisch und eine kleine Sitzgarnitur.

Im ersten Stock gibt es ein großes Schlafzimmer und einen Balkon mit einem wunderschönen Fernblick.

Das Haus ist ganzjährig nutz,- und bewohnbar und das Grundstück mit dem Haus befindet sich im Eigentum! Es gibt zur Zeit keine Heizung und das Haus ist nicht wärmeisoliert.

Ein Kanal ist vorhanden und ein Gasanschluss!

Von der Terrasse vor dem Wohnraum gelangt man in den gepflegten Garten mit Bäumen und hübschen Blumen. Im hinteren Teil des Gartens sorgt ein Gartenhäuschen für Platz und Ordnung der Gartengeräte.

Das Haus verfügt zurzeit über eine Fläche von ca 50 m<sup>2</sup>. Laut Wiener Kleingartengesetz ist eine Fläche von 20 % bebaubar mit einer maximalen Höhe von 5,5 m. Es ist eine Bebauung auf 2 Ebenen möglich - Keller mit ca 50m<sup>2</sup>, EG und 1. Stock mit je 39 m<sup>2</sup>. Eine etwaige Bebauung ist bitte mit einem Architekten Ihres Vertrauens zu besprechen - Von Poll übernimmt keine Gewährleistung für die Angaben der Bebauung.

Eine Wohlfühloase zum Entspannen in toller Lage für eine ganzjährige Nutzung und im Eigentum!

Objektnummer: 202234400054 - 1190 Wien

## Ausstattung und Details

- Garten mit Gartenhütte
- Haus mit Bad, Küche, Wohnraum und großem Schlafzimmer
- Balkon im 1. Stock

Objektnummer: 202234400054 - 1190 Wien

## Alles zum Standort

Autobus Nummer 39 A ist einige Gehminuten entfernt. Die Autobus-Linie 35 A fährt von der Krottenbachstrasse Richtung Billrothstraße (Straßenbahnlinie 38 Richtung Schottentor), U4 Heiligenstadt und U6 Nussdorfer Strasse.

In Neustift am Walde befindet sich ein Ärztezentrum mit Apotheke, ein Billa und Kindergärten.

Die bekanntesten Heurigen sind in Neustift am Walde und in Fußnähe! Wunderbar essen kann man im Schutzhaus Hackenberg.

Objektnummer: 202234400054 - 1190 Wien

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)