

**frisch renoviertes Kleingartenhaus; Besichtigungen  
Sonntag 27.04.2025**



IMG\_3600

**Objektnummer: 1609\_42503**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Laube-Datsche-Garten
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien, Hietzing
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Carsten Mähler

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing









## Objektbeschreibung

Besichtigungen an diesem Sonntag 27.04.2025 von 13 - bis 16 Uhr. Um Voranmeldung wird gebeten.

Ing. Carsten Mähler +43 664 211 48 10

Das Haus ist im derzeitigen Zustand perfekt für Singles, Pärchen oder junge Familien als Sommerdomizil geeignet, um die schöne Jahreszeit in ruhiger, grüner Umgebung zu genießen. Ein ganzjähriges Wohnen ist mit wenig Aufwand möglich zu machen. Die Widmung ist Eklw (ganzjährig möglich).

Kanalanschluss, Satellit, Internet A1, Infrarotheizung im EG, Gasanschluss an der Grundstücksgrenze, Bewässerungsanlage ist vorhanden.

Die ca. 275 m<sup>2</sup> große Eckliegenschaft befindet sich in einer topgepflegten Kleingartenanlage am Rosenberg. Gute öffentliche Erreichbarkeit und wunderbare Grünruhelage zeichnen diese entzückende Gartenparzelle aus. Die Liegenschaft ist mit dem Auto zum Ein- und Ausladen bequem erreichbar. Parken können Sie auf der Straße direkt vor der Anlage und einem dort befindlichen Parkplatz.

Die Widmung lautet Eklw / Kleingartenwohnhaus, ganzjähriges Wohnen (50 m<sup>2</sup> EG, 50 m<sup>2</sup> OG, 80 m<sup>2</sup> Keller).

Diese ist bislang noch nicht verwirklicht worden, jedoch ist damals die Baubewilligung dafür im EG erwirkt, um die vorhandene Terrasse / Veranda als Wohnfläche zu integrieren und damit die erlaubten 50 m<sup>2</sup> im EG zu erreichen... Bislang bestehen ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche gesamt, plus Nebengebäude und Keller sowie überdachter und umschlossener Vorraum/Terrasse, mit ca. 25 weiteren m<sup>2</sup>.

laufende Kosten:

Jahresvorsreibung des Vereins für diverses, wie z.B.:

Beleuchtung der Wege, Wartung der Einfahrtstore, Schneeräumung und sonstige BK, etc. betragen ca. 714,34 € jährlich

Wasser und Abwasser derzeit ca. 202,- € jährlich

Strom nach Bedarf, derzeit ca. 30,40 € monatlich

Müllabfuhrabgabe, Grundsteuer, Grundbesitzabgabe ca. 246,44 € jährlich

Die einmalige Aufnahmegebühr in den Gartenverein beträgt 3.500,- €.

Dafür kümmert sich die Vereinsleitung verlässlich um alle allgemeinen Angelegenheiten, wie Schneeräumung, Beleuchtung, Wasserzähler, Leitungen und Sie können dadurch ein unbeschwertes Gartenleben genießen. Die Nachbarschaft ist lt. Abgeberin sehr nett und angenehm.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die in unmittelbarer Nähe befindliche Busstation der Linien 56A, 58 A / B, die zur U4 Hietzing/Kennedybrücke fährt, bestens gegeben. Zu den nächstgelegenen Geschäften des täglichen Bedarfs benötigen Sie mit dem Auto nur wenige Minuten. Nette Restaurants und Heurige befinden sich in kurzer Gehdistanz.

Weitere Informationen und Besichtigungen organisiere ich Ihnen gerne unter +43 664 211 48 10 oder [c.maehler@remax-first.at](mailto:c.maehler@remax-first.at).

Nebenkosten bei Kauf:

3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag (unter bestimmten Voraussetzungen ausgesetzt); ca. 1-3% zuzügl. Ust. für den Notar zur Vertragserrichtung, Veranlassung des GB-Eintrages; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. Ust., ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes, sofern erforderlich.

Falls eine Finanzierung erforderlich ist, prüfen Sie bitte vorab mit der Bank oder der Finanzierer Ihres Vertrauens die Möglichkeiten mit nachstehenden Kriterien:

- > min. 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis oder überdurchschnittliches Einkommen
- > die Höhe der Tilgungsrate darf max. 40% des Haushaltseinkommens betragen
- > max. 35 Jahre Laufzeit der Finanzierung
- > danke vielmals

Doppelmaklertätigkeit:

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

wirtschaftliches Naheverhältnis:

Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Abgeber in ständiger Geschäftsbeziehung stehen und ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis vorliegt.  
(30b Abs 1 KschG und §6 Abs. 4 MaklerG).

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerin sowie der Vereinsleitung und sind ohne Gewähr.

---

---