

## **Alte Donau: Kleingartengrundstück mit Altbestand und Entwicklungspotenzial**



Gebäude

**Objektnummer: 3840\_178**

**Eine Immobilie von RE/MAX Inspire**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

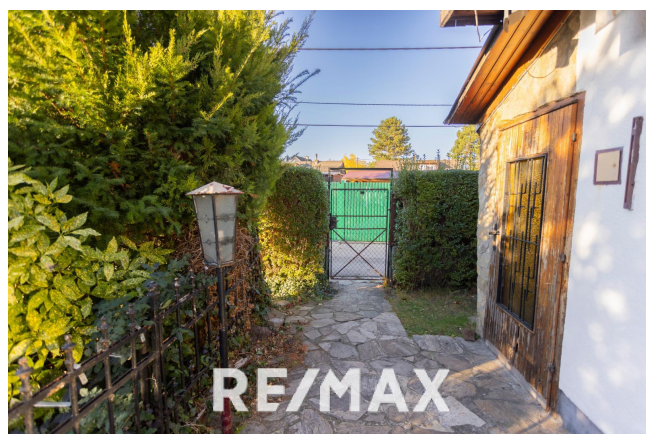


**Mag. Marion Lewinter-Ybinger**

RE/MAX Inspire  
Haidgasse 2  
1020 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





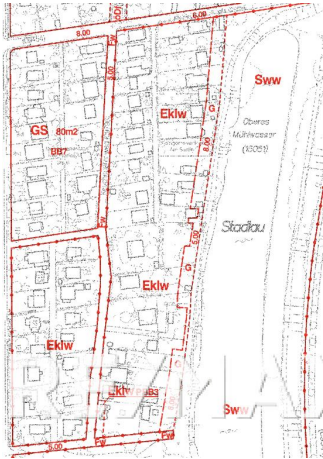












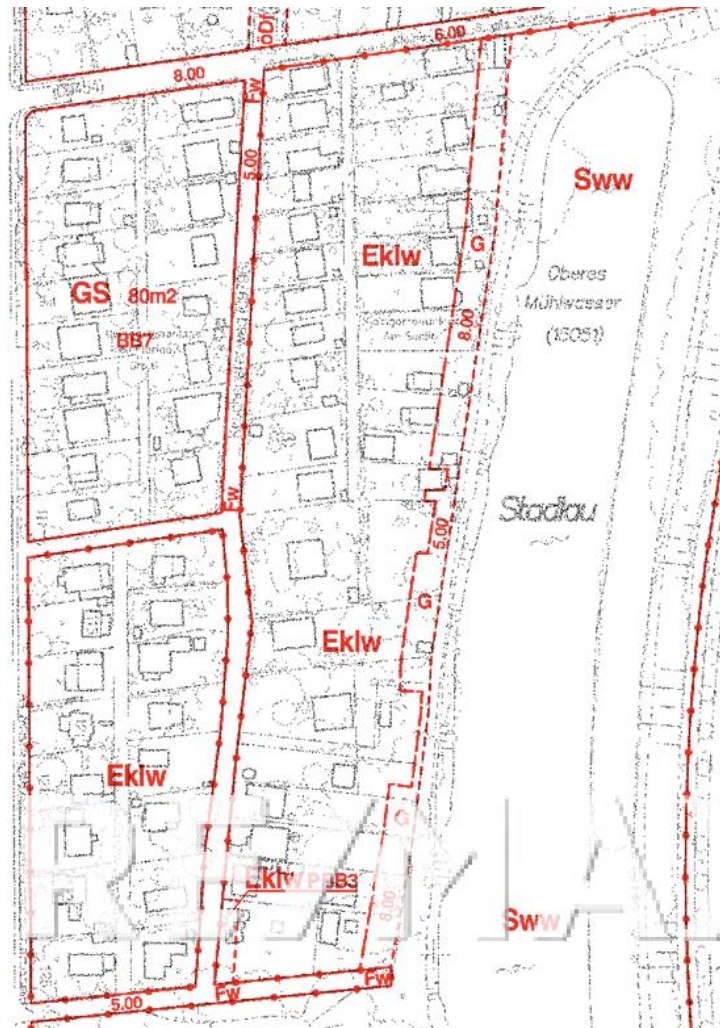














# Objektbeschreibung

## Kleingartengrundstück mit Altbestand in 1220 Wien / Alte Donau / Mühlwasser

Objektart: Grundstück mit Altbestand  
Grundstücksfläche: ca. 372 m<sup>2</sup> + 64 m<sup>2</sup> Pachtgrund  
Lage: 1220 Wien, Stadlau  
Ausrichtung: Südseitig

### Objektbeschreibung

Kleingartengrundstück an der Alten Donau/Mühlwasser – 1220 Wien

Zum Verkauf gelangt ein ca. 436 m<sup>2</sup> großes Kleingartengrundstück mit Altbestand in begehrter Lage an der Alten Donau, einem der beliebtesten Erholungsgebiete des 22. Wiener Gemeindebezirks.

64 m<sup>2</sup> von diesem Grundstück werden von der Stadt Wien verpachtet. Die jährliche Pachtgebühr beträgt rund € 160,-- und wird gemeinsam mit den Betriebskosten abgerechnet.

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße und überzeugt durch seine ideale Süd-Ausrichtung, die optimale Lichtverhältnisse über den gesamten Tag hinweg bietet. Diese Liegenschaft stellt eine hervorragende Grundlage für eine individuelle Bebauung oder die Neugestaltung einer Gartenidylle in unmittelbarer Nähe zur Alten Donau dar.

### Lage

Die Liegenschaft befindet sich in verkehrsberuhigter Wohnlage von Stadlau. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern und Kleingartenhäusern. In unmittelbarer Umgebung finden sich:

Öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn, Bus, U2-Anbindung in Reichweite)

Nahversorger, Apotheke, Ärzte, Schulen und Kindergärten

Grüngürtel, Donauauen und Freizeitmöglichkeiten

Besondere Merkmale

Südseitige Ausrichtung – optimale Lichtverhältnisse



Ruhige, familienfreundliche Lage

Guter Zustand der Umgebung mit gepflegtem Wohnumfeld

Altbestand vorhanden – flexibel nutzbar

Weitere Informationen

Widmung: Eklw

Altbestand: Wohngebäude, Carport, Pool, sanierungsbedürftig

Aufschließung: Voll erschlossen (Strom, Wasser, Kanal)

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragsserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!