

**RUHEOASE MIT POOL AUF EIGENGRUND –
KLEINGARTENHAUS "Frohes Schaffen" in 1210 WIEN**



Frontansicht

Objektnummer: 3519_389
Eine Immobilie von RE/MAX Park

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|------------------------|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1210 Wien |
| Baujahr: | ca. 1963 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Möbliert: | Voll |
| Wohnfläche: | 44,75 m ² |
| Nutzfläche: | 17,68 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Keller: | 17,67 m ² |
| Kaufpreis: | 335.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

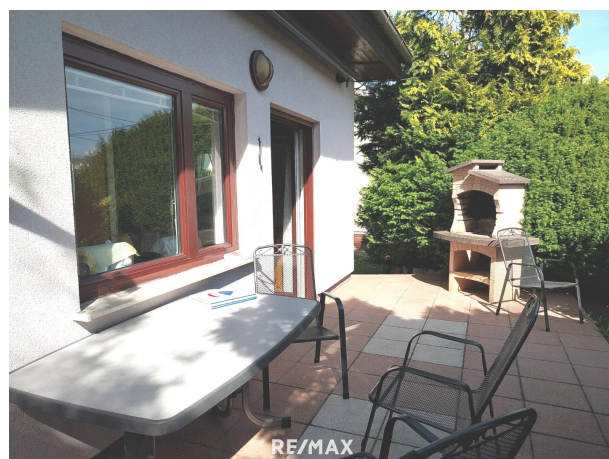
3.60 %

Ihr Ansprechpartner



Bernd Friedrich

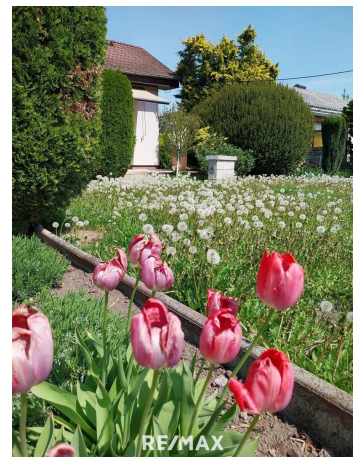
RE/MAX Park
Tullner Straße 69
3040 Neulengbach

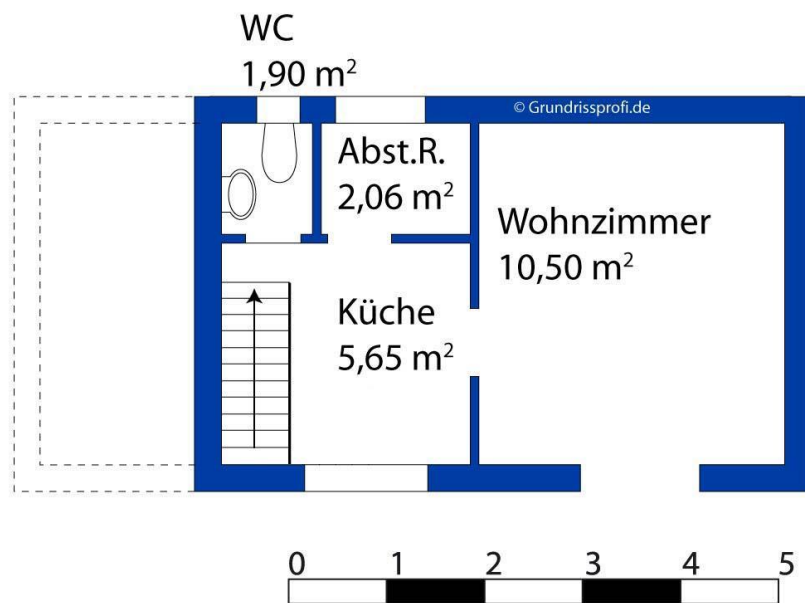




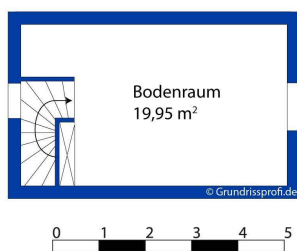




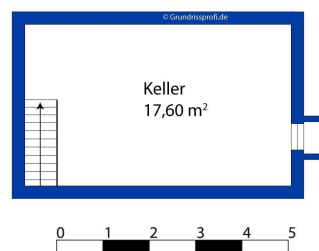




RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

Ihre Traumimmobilie – Wir finden die perfekte Finanzierung für Sie!



Suchen Sie die beste Finanzierung für Ihre Immobilie? Wir sind unabhängige Finanzberater und unterstützen Sie dabei, die besten Konditionen für Ihre Finanzierung zu finden.

- ✓ Umfassende Beratung
- ✓ Unabhängige Empfehlungen
- ✓ Individuelle Lösungen
- ✓ Transparenz und Vertrauen

Wenn Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie benötigen, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!



Kontaktieren Sie uns unter:

☎ 02772 212 00

✉ office@remax-park.at



Wir suchen Immobilien für unsere vorgemerkten Kunden!

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der eine Immobilie verkaufen möchte? Wir sind ständig auf der Suche nach Häusern, Wohnungen und Grundstücken für unsere vorgemerkten Kunden.

Wenn Sie eine Immobilie anzubieten haben oder jemanden kennen, der verkaufen möchte, melden Sie sich bitte bei uns!



RE/MAX
Park in Neulengbach

Kontaktieren Sie uns unter:

☎ 02772 212 00

✉ office@remax-park.at



Objektbeschreibung

RUHEOASE MIT POOL AUF EIGENGRUND – KLEINGARTENHAUS IN 1210 WIEN (Frohes Schaffen)

Adresse: Kleingartenverein Frohes Schaffen, Parzelle A44, 1210 Wien

Grundfläche: ca. 352 m² (Eigengrund – keine Pacht!)

Wohnfläche: ca. 44,75 m²

Keller: ca. 17,68 m²

Baujahr: 1963 – saniert

Bezugsfertig & vollmöbliert – Sofort einziehen & wohlfühlen!

Beschreibung der Liegenschaft

Mitten in Wien und doch absolut ruhig gelegen: Dieses charmante Ziegelmassivhaus im Kleingartenverein „Frohes Schaffen“ bietet Ihnen Entspannung pur auf Eigengrund ohne Pachtbindung.

Das zweigeschossige Häuschen wurde 1963 errichtet und mit neuen Fenstern sowie einer Fassadendämmung modernisiert.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

- Erdgeschoss (ca. 24,8 m²): Wohnraum, Küche, Bad mit WC
- Obergeschoss (ca. 19,95 m²): Schlafzimmer + Schrankraum
- Kellergeschoss (ca. 17,68 m²): Viel Stauraum und kühle Lagerfläche

Beheizt wird das Haus derzeit elektrisch, ein Gasanschluss liegt im Grundstück!

Ausstattung & Außenbereich

Das sonnige Grundstück mit Süd-Ost-Ausrichtung bietet alles, was das Herz begehrt:

- Überdachter Pool (ca. 2 x 4m) für entspannte Sommertage
- Eigener Brunnen für die Gartenbewässerung
- Grillplatz auf der Terrasse für gesellige Stunden
- KFZ-Abstellplatz nahe der Parzelle
- Komplette Möblierung, inkl. aller Haushaltsgeräte – Einziehen & genießen!
(z.B.: Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine; TV, usw...)

Lage & Infrastruktur

Die Lage überzeugt durch hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- U1 Leopoldau & Schnellbahnstation in unmittelbarer Nähe
 - Busstation fußläufig erreichbar
 - Dennoch herrscht hier absolute Ruhe – ein Refugium mitten in der Stadt
-

Besonderheiten auf einen Blick

- ? Eigengrund (kein Pachtverhältnis!)
 - ? Sofort beziehbar & voll ausgestattet
 - ? Beheizbar – ganzjährige Nutzung möglich (mit Hauptwohnsitz)
 - ? Schnelle Anbindung an Stadt & Natur
 - ? Idyllischer Kleingartenverein mit gewachsener Nachbarschaft und Wertsteigerungspotential!
-

Kontaktieren Sie uns jetzt für eine Besichtigung!

Solche Gelegenheiten sind selten – genießen Sie den kommenden Sommer bereits in Ihrem neuen Gartenparadies!

Preis und Verfügbarkeit:

Das Kleingartenhaus mit Eigengrund in 1210 Wien ist zum Preis von € 335.000,- erhältlich. Die genauen Informationen zur Verfügbarkeit und weiteren Konditionen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Liegenschaft. Fordern Sie **detaillierte Informationen** an und vereinbaren Sie einen **Besichtigungstermin**.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Auf Grund unserer **Nachweispflicht** gegenüber den Eigentümern ersuchen wir um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich: **Vor- und Zuname, Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer sowie Ihre Telefonkontaktdaten**

Alle unsere Objekte finden Sie unter [remax.at](https://www.remax.at)! Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren!

Kaufnebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- 3,6 % Vermittlungshonorar (inkl. 20 % USt.)
- Vertragserrichtungskosten (Notar oder Anwalt)