

**1130 Wien Nähe Lainzer Teich, Traumgarten mit
charmantem Kleingartenhaus, JederKomfort**



IMG_20250804_142423

Objektnummer: O2100167360

Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Laube-Datsche-Garten
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,00 m ²
Gesamtfläche:	96,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Balkone:	1
Garten:	320,00 m ²
Keller:	30,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 169,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,20
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

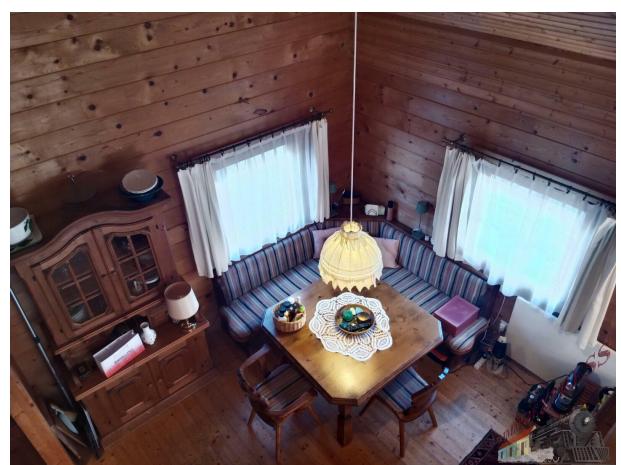
Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Charmantes Heim- & Schrebergarten-Paradies in Wien mit Ganzjahresnutzung

Willkommen in Ihrem neuen grünen Rückzugsort im Herzen von Wien! Dieses bezaubernde Heim- & Schrebergarten wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Mit 66 m² Wohnfläche, 3 Zimmern und einem idyllischen Garten von 320 m² bietet diese Immobilie den idealen Raum für Ihre persönliche Entfaltung.

Ausstattung & Zustand:

- Zustand: Gut gepflegt und einladend
- Heizung: Hochwertige E-Heizung, teilweise Fußbodenheizung
- Fenster: Stilvolle Holzfenster
- Bad: Natürlich belichtet, mit Waschmaschinenanschluss im Keller
- Küche: Moderne Einbauküche für kulinarische Höhenflüge
- Bodenbelag: Eleganter Parkett-/Holzboden für ein behagliches Ambiente

Außenbereiche & Extras:

- Balkon: 2 m² für entspannte Stunden unter freiem Himmel
- Garten: 320 m² grüne Oase zum Verweilen und Genießen
- Parken: Bequemes Parken auf der Straße, Vignette erforderlich
- Keller: Zusätzlicher Stauraum für Ihre persönlichen Schätze
- Aufzug: Kein Aufzug vorhanden

Lage & Umgebung:

Genießen Sie einen herrlichen Grünblick und die Ruhe in einer eleganten Lage in Wien. Die Umgebung besticht durch ihre Nähe zum Lainzer Teich, Lainzer Tiergarten und weiteren Erholungsmöglichkeiten. Die sonnige Südlage und die hervorragende Infrastruktur machen dieses Heim- & Schrebergarten zu einem wahren Juwel.

Besonderheiten:

- *Ganzjahresnutzung gestattet*
- *Kleingartenwidmung GB Eigentum*
- *Aktuelle Vorschriften: Maximale Bebauung von 80m² Keller, 50m² EG und 50m² OG möglich*

Erleben Sie ein harmonisches Zusammenspiel von Natur und Wohnkomfort in dieser einzigartigen Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungsstermin und lassen Sie sich von diesem Schmuckstück verzaubern!

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.