

**Einzellagenjuwel - 2.500m<sup>2</sup> Grundstück zwischen den  
Weinreben am Nußberg**



**Objektnummer: 6876/1274**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 1190 Wien  
**Alter:** Neubau  
**Kaufpreis:** 2.647.500,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Wagner, MSc**

BRI Immobilienmakler GmbH  
Peter-Jordan-Straße 8  
1190 Wien

T +43 664 417 417 9

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





# Objektbeschreibung

1190 Wien - Eichelhofstraße/Hammerschmiedgraben

[Hier geht's zum Drohnenvideo](#)

## **Einzigartiges Leben zwischen den Weinreben:**

**Inmitten der sanften Hügel des Nußbergs, eingebettet in die idyllische Landschaft mit ihren wunderbaren Weinreben, stehen insgesamt 4 Kleingartenparzellen, mit einzigartigem Blick über Wien, zum Verkauf.**

**Dieser Kraftplatz bietet eine willkommene Abwechslung zu Hektik und Trubel des Wiener Stadtlebens und vermittelt ein entspanntes Urlaubsgefühl am Rande von Wien. Der berühmte Heurige "Mayer am Nußberg" ist nur einen kurzen Spaziergang von der Liegenschaft entfernt. Genießen Sie ein Gläschen Wein mit Blick über die grünen Hügel und das schöne Panorama Wiens.**

zum Verkauf stehen insgesamt 4 Kleingartenparzellen (mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 2.500,00m<sup>2</sup>) im Sphärengebiet Kahlenberg und Wienerwald,

Gesamtgrundstücksgröße: ca. 2.500,00m<sup>2</sup>,

Widmung: Grünland - Erholungsgebiet - Kleingarten,

die gesamte Grundstücksfläche umfasst in Summe 4 Kleingartenparzellen zu je:

- 746,00m<sup>2</sup> (Kleingarten 1)
- 673,00m<sup>2</sup> (Kleingarten 2)
- 622,00m<sup>2</sup> (Kleingarten 3)
- 507,00m<sup>2</sup> (Kleingarten 4)

für die Liegenschaft besteht bereits bei Planung und Einreichung, welche auf Wunsche gerne weitere gegeben werden kann,

der Käufer hat die Möglichkeit nur ein Grundstück, eine Doppelparzelle bzw. auch die gesamte Liegenschaft zu erwerben,

der guten Ordnung halber dürfen wir festhalten, dass auf der Liegenschaft kein Hauptwohnsitz begründet werden kann,

Für einen Finanzierungswunsch können wir die Zusammenarbeit mit Herrn Binder-Seemann empfehlen. Er berücksichtigt Ihre persönlichen Verhältnisse und überblickt das Kreditangebot

von mehr als 120 Kreditinstituten.

Gerne erreichen Sie ihn unter 0676/ 88 400 26 04 oder michael.binder-seemann@dvag.at

Kaufpreis: € 2.647.500,00

### **Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

Kaufvertragserrichtung: erfolgt durch GIBEL ZIRM Rechtsanwälte GmbH, 1% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und zzgl. Barauslagen

Grundbuchseintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap