PROPERTY EXPOSÉ

Property ID O2100169012 · As of 23.11.2026



Kleingartenhaus mit Eigengrund in 1110 Wien

1110 Wien

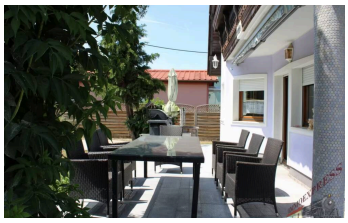
FOR SALE

547.000 €

Living/usable area	78 m²
Plot	423 m²
Rooms	3
Bathrooms	1
Year built	1994
Property type	Single-family house
Offer	For sale
Property ID	O2100169012









DESCRIPTION

Kleingartenhaus auf großzügiger Doppelparzelle im 11. Wiener Gemeindebezirk

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Kleingartenhaus auf einer großzügigen Doppelparzelle im 11. Wiener Gemeindebezirk in ruhiger Lage mit herrlichem Grünblick.

Die Liegenschaft verfügt über eine **Grundstücksfläche von 423 m²**, davon ca. **374 m² liebevoll angelegte Gartenfläche**, und bietet viel Platz zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien.

Das Haus bietet eine **Wohnfläche von ca. 78 m²** und erstreckt sich über **Erdgeschoss und Obergeschoss**. Zusätzlich steht ein **Keller mit ca. 39 m²** zur Verfügung, der vielseitig als Lager-, Hobby- oder Abstellraum genutzt werden kann und in dem sich auch eine Sauna befindet.

Ein besonderes Highlight ist die **ca. 30 m² große Terrasse**, die zum Verweilen im Grünen einlädt und den Wohnraum ideal nach außen erweitert.

Eckdaten:

- Kleingartenhaus im 11. Wiener Gemeindebezirk
- Doppelparzelle
- Grundstücksfläche: 423 m²
- Gartenfläche: ca. 374 m²
- Wohnfläche: ca. 78 m²
- Erdgeschoss und Obergeschoss
- Keller: ca. 39 m²
- Terrasse: ca. 30 m²
- Sauna

Überblick Kosten:
Stromkosten monatlich ca. 70,– Euro
Heizkosten mit Gas monatlich ca. 90,– Euro
Betriebskosten monatlich ca. 35,– Euro

Kaufpreis: VB 547.000,– Euro

Diese Liegenschaft eignet sich ideal für alle, die naturnahes Wohnen mit den Vorzügen der Stadt verbinden möchten. Die großzügige Doppelparzelle bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und schafft ein angenehmes Wohn- und Freizeitambiente.

Nebenkosten:
3,5 % Grunderwerbsteuer
1,1 % Eintragungsgebühr
Provision 3% + 20 % UST
1,5 % + 20 % UST Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragsverfasser - Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann unter 0664/433 22 83 oder j.fuhrmann@immo.express zur Verfügung.
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.

Sehr gute Lage - in einigen Minuten ist man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln direkt im Herzen von Simmering

FEATURES

Garden access · Basement · New Building · Partly furnished · Fully developed

ENERGY CERTIFICATE

Energy class	G

FURTHER DETAILS

District	**Wien**
City District	**11. Simmering**
Location Quality	**W Süden**
Monthly Service Charges	**25 €**
Monthly Heating Costs	**90 €**
Operational Service Charges excl. VAT	**25 €**
Monthly Costs excl. VAT	**185 €**
Buyer's Commission	**3 % EUR zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**

YOUR CONTACT

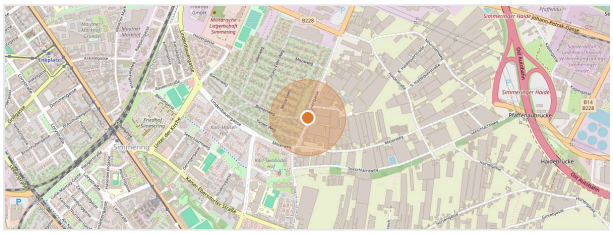


Josef Fuhrmann
Mobile: +43 664 43 32 283
Email: j.fuhrmann@immo.express

VIEW ONLINE

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LOCATION



Map data © OpenStreetMap contributors

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only. View online: https://immo.express/en/en/?p=287474