

Traumhaftes Baugrundstück in 1220 Wien - Perfekt für Ihr individuelles Wohnprojekt!



Objektnummer: 5519

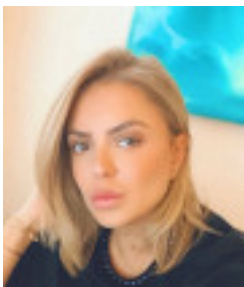
Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Kaufpreis:	590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Vassilena Valkova

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 1 361 40
H +43 650 5870011

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











ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN
und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

21. März 2019

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)

GRÜNLAND

Ländliche Gebiete

L

Erholungsgebiete

Parkanlagen

Kleingartengebiete

Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen

Sport- und Spielplätze

Freibäder

Grundflächen für Badehütten

sonstige für die Volksgesundheit und

Erholung der Bevölkerung notwendige

Grundflächen, z.B.

Epk

Ekl

Eklw

Esp

Ebd

Ebh

ELagerwiese

Schutzgebiete

Wald- und Wiesengürtel

landwirtschaftliche Nutzung

Parkschutzgebiete

Friedhöfe

Sondernutzungsgebiete

Sww

SwwL

Spk

F

SN

VERKEHRSBÄNDER

VB

BAULAND

Wohngebiete

Wohngebiet-Geschäftsviertel

Wohngebiet-geförderter Wohnbau

Gartensiedlungsgebiete

Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage

Gemischte Baugebiete

Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel

Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau

Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet

Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen

Industriegebiete

mit bestimmter Verwendungs- oder

Nutzungsart (Beschränkung)

Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU

W

WGV

WGF

GS

GS GM

GB

GB GV

GB GF

GB BG

GB F

IG

IGBS

IGSI

SONDERGEBIETE

SO

gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.

SO Kläranlage

Lagerplätze und Ländeflächen,
mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)

SO LL

SO LL/BS

Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU

SO SI

Sonstige Grundflächen für die Errichtung
bestimmter, nicht unter eine andere Widmung
fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B.

SO Markt

ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE
BZW. PLANDOKUMENTE

Grenze des Plangebietes

Grenze des Bausperregebietes

Genehmigte und bleibende

Bestimmungen (schwarz)

Aufzulassende bzw. aufgelassene

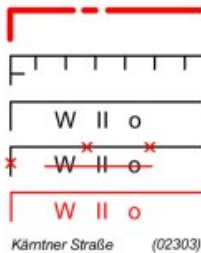
Bestimmungen

Beantragte bzw. neu genehmigte

Bestimmungen

Städtebauliche

Städtebauliche



BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN

Baulinien

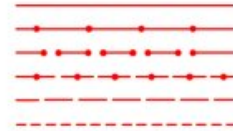
Straßenfluchtlinien

Verkehrsfluchtlinien

Grenzfluchtlinien

Baufuchtlinien

Grenzlinien



Genehmigte HÖHENLAGE

für Verkehrsflächen in der ersten Ebene
in einer anderen Ebene

20.4

20.4

Genehmigte QUERSCHNITTE

von Verkehrsflächen mit
Schnittbezeichnungen

S1

S2

Fußweg

Fw

BAUKLASSEN (§75)

Grenzmaße der Bauklasse VI

z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m

I bis VI

32-38m

BAUWEISEN (§76)

offene Bauweise

gekuppelte Bauweise

offene oder gekuppelte Bauweise

Gruppenbauweise

geschlossene Bauweise

o

gk

ogk

gr

g

STRUKTUREN (§77)

Strukturgebiet

Struktureinheit

StrG

StrE

Zusätzliche Festlegungen §5(4)

Soweit sie nicht durch die nachfolgenden
Zeichen besonders gekennzeichnet sind

BB

Schutzzonen

BB

Wohnzonen

BB

Einkaufszentren

EKZ (. . . m²)

Beschränkung der bebaubaren Fläche

z.B. auf 100m² oder auf

20% der Bauplatzfläche oder auf

20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes

100m²

20%

[20%]

Laubengänge

Lg

Durchfahrten

Df

öffentliche

oDf

Arkaden

Ak

Durchgänge

Dg

öffentliche

oDg

öffentliche Aufschließungsleitungen

(Einbauten - Trasse)

Ebt

8,00

Beschränkung der Gebäudehöhen

z.B. auf 14m oder auf

67,5m über Wiener Null

14m

+67,5m

Grundflächen für öffentliche Zwecke

gärtnerische Ausgestaltung

keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien

Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen

ÖZ

G

P

Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung
und Erhaltung von Straßen

§ 53

NOVELL
REAL

Flächenwidmung

Generalisierte Flächenwidmung

- Wohngebiet
- Wohngebiet - geförderter Wohnbau
- Wohngebiet - Geschäftsviertel
- Wohngebiet - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugebiet
- Gemischtes Baugebiet - geförderter Wohnbau
- Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet
- Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugebiet - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
- Industriegebiet
- Gartensiedlungsgebiet
- Ländliches Gebiet
- Schutzgebiet
- Erholungsgebiet
- Friedhof
- Sondergebiet
- Verkehrsband
- Plandokumente
- Bausperre § 8 (1)
- Bausperre § 8 (2)
- Bausperre § 8 (6)

Verfahren ab öffentlicher Auflage

- Öffentliche Auflage
- Nach öffentlicher Auflage

Zonen

- Schutzzone
- Wohnzone
- KG-Grenzen
- Grundstückskataster

Weitkulturerbe

- Weltkulturerbe-Kernzone
- Pufferzone

Projekte

- Projekte Stadtentwicklung

Öffentlicher Verkehr

- U-Bahn Linie U1
- U-Bahn Linie U2
- U-Bahn Linie U3
- U-Bahn Linie U4
- U-Bahn Linie U6
- S-Bahn
- Lokalbahn Wien-Baden
- Straßenbahn
- Autobus
- Regionalbus
- Radwegenetz

Bildung

- Städtische Bücherei
- Kindergarten öffentlich
- Kindergarten privat
- Musik- und Singschule
- Universität
- Volkschule
- Volkschule
- Neue Mittelschule
- Polytechnische Schule
- AHS
- Zentrum f. Inklusiv-u. Sonderpädagogik
- Berufsschule
- Berufsbildende mittlere u. höhere Schule

Kultur & Freizeit

Geöffnete Straßen

- Temporäre Begegnungszonen
- Gehen auf der Fahrbahn erlaubt

Wohnstraße

- Sehenswürdigkeit
- Museum

- Schwimmbad
- Parkanlage
- Spielplatz
- Waldspielplatz
- Hundezone
- Hundeverbotszone
- Parklets

Naturschutz

Europaschutzgebiet (Natura 2000)

- Flora Fauna Habitat u. Vogelschutzrichtl.
- Nationalpark
- Nationalpark - Donauauen Wiener Teil
- Naturzonen
- Naturzonen mit Managementmaßnahmen
- Außenzonen - Sonderbereich Ackerflächen
- Außenz. - Sonderbereich Grundwasserwerk
- Außenz. - Sonderbereich Schifffahrtsrinne
- Außenzonen - Verwaltungszonen (I-V)

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- geschützte Landschaftsteile
- geschütztes Biotop
- ökolog. Entwicklungsfläche

Naturdenkmal

- punktförmig / flächig

Biosphärenpark

- Kernzone
- Pflegezone
- Entwicklungszone
- Ramsar - Gebiet

Energie

- Energetische Vorzeigeprojekte

Energieerzeugungsanlagen

- geförderte Photovoltaikanlagen
- geförderte Photovoltaikanlagen mit Speicher
- geförderte Solarthermieanlagen
- geförderte Wärmepumpen

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Zeichenerklärung

Sonstige Energieerzeugungsanlagen

- Wasserkraftwerk
- Windkraftwerk
- Biogenes Kraftwerk
- Fossiles Kraftwerk
- Bürgerinnensolarkraftwerk
- Müllverbrennungsanlage

Energiepotentiale

Windpotenzialkataster

Zonierung nach Eignung

- hohes Windenergiepot. (> 4m/s)
- mittleres Windenergiepot. (> 2,5-4m/s)
- geringes Windenergiepot. (< 2,5m/s)

Leistungsdichte

- hohe Leistungsdichte
- geringe Leistungsdichte

- Schutzbereiche Bau
- Schutzgebiete Natur
- Naturdenkmal

Erdwärmepotenzialkataster

Thermische Grundwassernutzung

- Leistungsklasse < 1 kW
- Leistungsklasse 1 kW bis < 5 kW
- Leistungsklasse 5 kW bis < 20 kW
- Leistungsklasse > 20 kW
- Wasserschutzgebiet
- Genehmigungslinie

- Bohrprofil - Wärmeleitfähigkeit bis 30m, 100m, 200m Tiefe
- geringe Wärmeleitfähigkeit
- gute Wärmeleitfähigkeit

Abwasserwärmepotential

Trockenwetterdurchfluss

- 15 - 30 l/s
- 31 - 50 l/s
- 51 - 100 l/s
- 101 - 200 l/s
- > 200 l/s

- 100m Puffer
- 200m Puffer

Solarpotentialkataster

Eignung der Dachfläche

- Solardach-Eignung sehr gut
- Solardach-Eignung gut
- Gebäude-Dachfläche

Aggregiertes Abwärmepotential

- keine Angaben
- Niedertemperaturabwärme
- Mitteltemperaturabwärme
- Hochtemperaturabwärme
- hohes Abwärmepotential
- niedriges Abwärmepotential
- Energieraumplan (Klimaschutzgebiete)

Objektbeschreibung

Sie suchen nach Ihrer Traumimmobilie in einer der schönsten Städte Europas? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In grüner Lage in Wien, genauer gesagt im 22. Bezirk, befindet sich dieses traumhafte Grundstück. Mit einer Fläche von 500m² bietet es genügend Platz für Ihr persönliches Wohnprojekt.

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und ist ideal geeignet für Familien oder Paare, die die Vorzüge eines urbanen Lebensstils schätzen. Die grüne Umgebung und die Nähe zur Donau sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Eine perfekte Kombination aus Stadt und Natur!

Das Highlight dieses Grundstücks ist jedoch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie schnell und bequem in die Innenstadt. Auch die Autobahn ist in kurzer Zeit erreichbar, wodurch Sie auch außerhalb der Stadt schnell unterwegs sein können.

Nun zum wichtigsten Punkt: Der Kaufpreis. Für nur 590.000,00 € können Sie sich den Traum vom Eigenheim in Wien erfüllen. Vergleicht man die Preise auf dem Wiener Immobilienmarkt, wird schnell klar, dass es sich hier um ein besonders attraktives Angebot handelt. Zudem bietet das Grundstück aufgrund seiner Größe und Lage auch eine gute Wertsteigerungsmöglichkeit.

Sie haben bereits eine Vorstellung davon, wie Ihr zukünftiges Zuhause aussehen soll? Das ist großartig! Denn dieses Grundstück bietet Ihnen die ideale Grundlage, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Ob ein modernes Einfamilienhaus, eine Villa im Grünen oder ein Mehrfamilienhaus für Investoren – hier sind Ihren Vorstellungen keine Grenzen gesetzt.

Fakten:

- Bauklasse: W I; 6,5m; ogk; BB7
- 495m² Grundfläche

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der traumhafte Ausblick auf dem umliegenden großzügigen Park mit Kinderspielplatz. Hier können Sie dem Alltagsstress entfliehen und die Natur in vollen Zügen genießen. Das Haus wurde massiv gebaut und ist somit äußerst robust und langlebig.

Lage:

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend und ist nach Süden ausgerichtet. In der Nähe befindet sich eine Bushaltestelle, die eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

bietet. Die Lage ist daher sowohl für Pendler als auch für Familien geeignet, da es eine gute Verbindung zu anderen Stadtteilen und zum Zentrum.

Optimale öffentliche Verkehrsanbindungen:

+ ca. 5 Gehminuten bis zur Bushaltestelle 99 A oder 99 B

+ ca. 8 Fahrminuten zur U-Bahnstation U2 Seestadt

Eine Busstation befindet sich direkt vor der Haustür und bringt Sie schnell und bequem in die Innenstadt von Wien. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Nutzen Sie die Chance und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Die Flächenwidmungspläne und die dazu gehörigen Bebauungsbestimmungen werden wir Ihnen bei Interesse zukommen lassen.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau Vassilena Valkova telefonisch unter +43 650 58 70 011 oder per E-Mail: vv@novel-real.at.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin

Sie haben noch keine konkreten Pläne, wissen aber, dass Sie in Wien leben möchten? Dann lassen Sie sich von der österreichischen Hauptstadt verzaubern! Wien bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität mit vielfältigen kulturellen Angeboten, einer lebendigen Gastronomieszene und einem pulsierenden Nachtleben. Zudem punktet die Stadt mit einer hohen Lebenssicherheit, einem guten Bildungssystem und einer starken Wirtschaft.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und sichern Sie sich dieses Grundstück in Wien. Eine Investition in Immobilien in dieser Stadt ist immer eine lohnende Entscheidung, und dieses Grundstück ist eine besonders attraktive Möglichkeit, Teil dieser aufstrebenden Stadt zu werden. Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Grundstück persönlich zu präsentieren und alle offenen Fragen zu beantworten. Greifen Sie jetzt zu und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in Wien!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <3.500m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Straßenbahn <4.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap