

## **Wohnen zwischen den Weinreben - Doppelhaushälfte am Nußberg**



**Objektnummer: 6876/1334**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Doppelhaushälfte |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien               |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 100,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 120,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 120,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                       |
| <b>Bäder:</b>            | 2                       |
| <b>WC:</b>               | 2                       |
| <b>Balkone:</b>          | 1                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                       |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 680.000,00 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

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











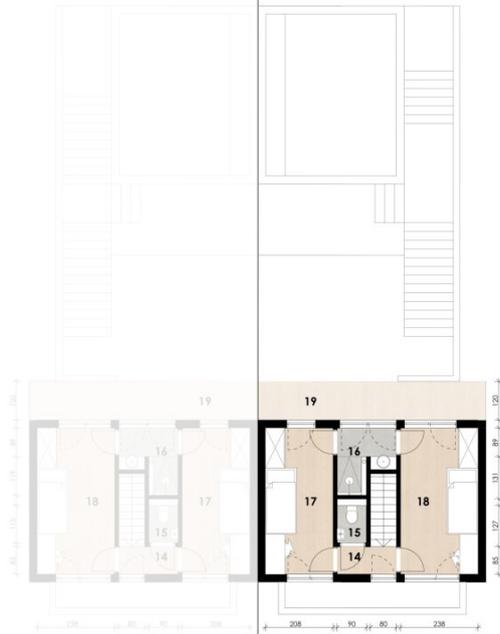
Hinweis: Maße können in Realität geringfügig abweichen!

Erdgeschoß

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| 10 Essen    | 14,01                      |
| 11 Wohnen   | 11,64                      |
| 12 Eingang  | 0,88                       |
|             | <b>26,53 m<sup>2</sup></b> |
| 13 Terrasse | 22,68                      |

VK | 1:100  
GR EG 516/7  
30.04.2024

JOSEP ZT GmbH  
Zertogasse 37  
1050 Wien  
office@josep.at  
www.josep.at



Obergeschoss

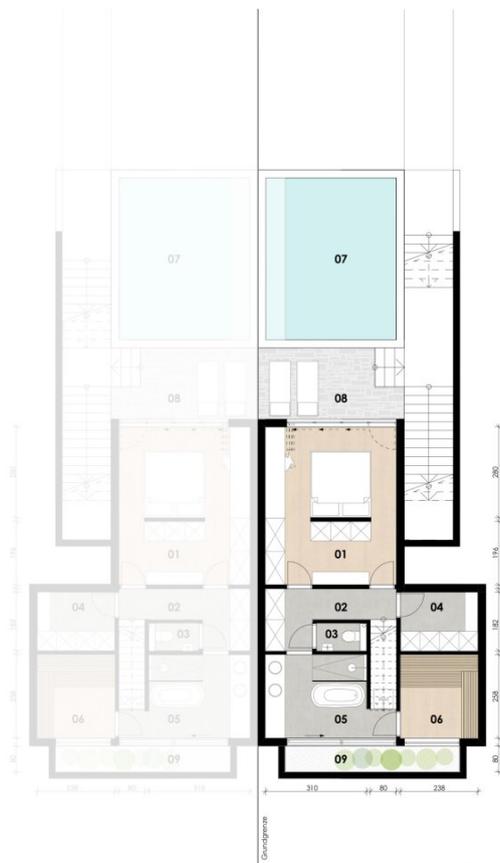
|    |             |                      |
|----|-------------|----------------------|
| 14 | Gang        | 1,55                 |
| 15 | WC          | 1,03                 |
| 16 | Bad         | 2,83                 |
| 17 | Kind/Arbeit | 9,40                 |
| 18 | Kind/Arbeit | 10,76                |
|    |             | 25,57 m <sup>2</sup> |
| 19 | Balkon      | 8,40                 |

Hinweis: Maße können in Realität geringfügig abweichen!



VK | 1:100  
GR OG 516/7  
30.04.2024

JOSEP ZT GmbH  
Zertogasse 37  
1050 Wien  
office@josep.at  
www.josep.at



Hinweis: Maße können in Realität geringfügig abweichen!

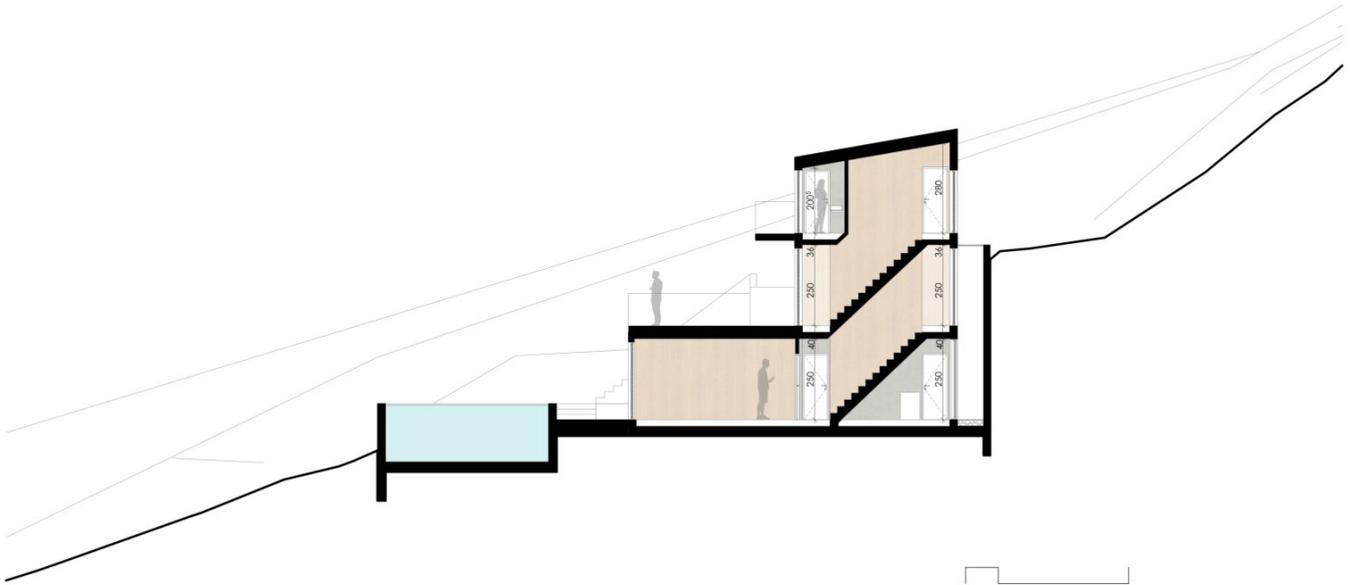


## Kellergeschoß

|    |                 |                            |
|----|-----------------|----------------------------|
| 01 | Ruheraum        | 19,62                      |
| 02 | Gang            | 5,22                       |
| 03 | WC              | 1,14                       |
| 04 | Lager I Technik | 4,33                       |
| 05 | Bad             | 8,83                       |
| 06 | Sauna           | 6,14                       |
|    |                 | <b>45,28 m<sup>2</sup></b> |
| 07 | Pool            | 20,00                      |
| 08 | Außenbereich    | 8,82                       |
| 09 | Lichtschart     | 4,29                       |

VK | 1:100  
GR KG 516/7  
30.04.2024

JOSEP ZT GmbH  
Zertogasse 37  
1050 Wien  
office@josep.at  
www.josep.at



Hinweis: Maße können in Realität geringfügig abweichen!



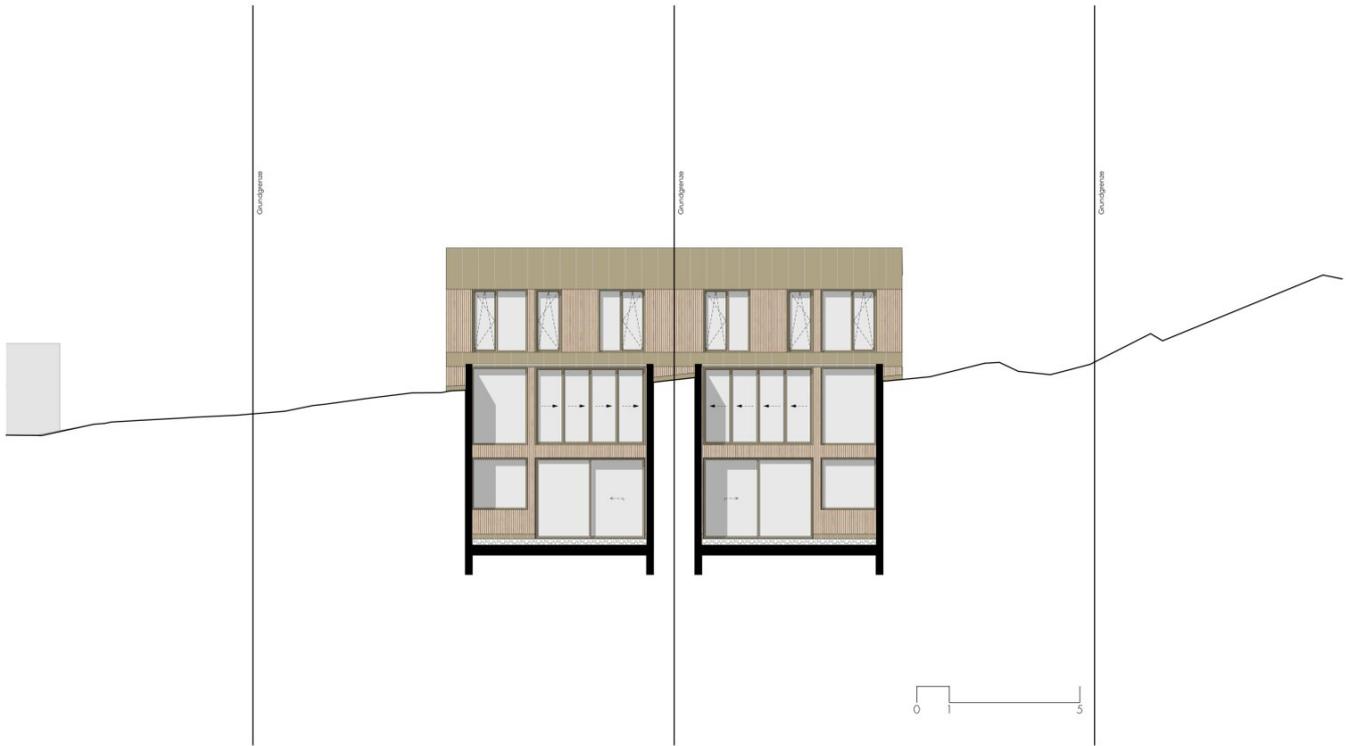
VK | 1:100  
Längsschnitt  
03.04.2024

JOSEP ZT GmbH  
Zertogasse 37  
1050 Wien  
office@josep.at  
www.josep.at



VK | 1:100  
Ansicht Nord  
03.04.2024

JOSEP ZT GmbH  
Zertogasse 37  
1050 Wien  
office@josep.at  
www.josep.at



VK | 1:100  
Ansicht Süd  
03.04.2024

JOSEP ZT GmbH  
Zertogasse 37  
1050 Wien  
office@josep.at  
www.josep.at



|                                         |                           |                                             |                                           |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|
| ••• Grenzpunkt                          | Schleife (SANK) 101       | — Grundstücksgrenze bestehend               | — Zugänglichkeit/sonst. verbotene Nutzung |
| ••• Grenzpunkt (Bayerstr. - KVZ 136)    | Dachbodenflächen (102)    | — Grundstücksgrenze neu                     | — innerhalb eines Grundstücks             |
| ••• Grenzpunkt (Zwischenstr. - KVZ 137) | Lände, Acker/Wiesen (201) | — Grundstücksgrenze übernommen              | — von einem anderen Grundstück            |
| ••• Grenzpunkt (Rudolfs - KVZ 138)      | Gärten (201)              | — Grundstücksgrenze nicht messbar           | — Trennmauer                              |
| ••• Grenzpunkt (Mauern - KVZ 138)       | Wälder (601)              | — Grundstücksgrenze wird zur Nutzungsgrenze | — Grundbaukennlinie des Grundbuchalters   |
| ••• Grenzpunkt (Mauern - KVZ 138)       | Betriebsflächen (805)     | — Nutzungsgrenze                            | — Grundbaukennlinie des Grundstückalters  |
| ••• Grenzpunkt (Mauern - KVZ 138)       | Verkehrsflächen (803)     | — Nutzungsgrenze übernommen                 | — Sperrmaß gemessen                       |
| ••• Grenzpunkt (Mauern - KVZ 138)       | Städtebauflächen (801)    | — sonstige Linie                            | — Sperrmaß gemessen                       |
| ••• Grenzpunkt (Mauern - KVZ 138)       | Freizeitanlagen (807)     | — Katastralgemeindegrenze                   | — [ ] - Luftmaß                           |



## Bestimmungen gem. Wiener Bauordnung

| Bezeichnung   | Gst.      | EZ.  | aus | BANU | Fläche | Eigentümer                              |
|---------------|-----------|------|-----|------|--------|-----------------------------------------|
| Kleingarten 1 | ( 516/7 ) | 877  | o   | 301  | 746    | BRI Immobilieninvest GmbH (364446a),1/1 |
| Kleingarten 2 | ( 516/6 ) | Neu1 | o   | 301  | 673    | BRI Immobilieninvest GmbH (364446a),1/1 |
| Kleingarten 3 | ( 516/5 ) | 307  | o   | 301  | 622    | BRI Immobilieninvest GmbH (364446a),1/1 |
| Kleingarten 4 | ( 516/4 ) | 875  | o   | 301  | 507    | BRI Immobilieninvest GmbH (364446a),1/1 |
| S u m m e:    |           |      |     |      | 2548   |                                         |

Verwendete Planunterlagen: GFN 201507/1932/01, 3015017/1994/01, 501507/2005/01

Bebauungsbestimmungen und Bauungsbeschränkungen lt. Plandokument 8361 vom 18.10.2023

Die Textbestimmungen des Plandokumentes sind zu beachten.

### §50 Bauordnung für Wien

F1 (4273-B-A-(4273)) = 2m<sup>2</sup>

F2 (4273-D-C-B-(4273)) = 7m<sup>2</sup>

F3 (4278-F-E-2197-(4278)) = 17m<sup>2</sup>

F4 (2189-G-F-4278-(2189)) = 40m<sup>2</sup>

### VermV 2016 Legende für die Abkürzungen:

#### Angaben der Benützungarten/Nutzungen (BANU):

101 - Baufl. Gebäude

301 - Gärten

#### Angaben der Flächenermittlung:

o = aus Koordinaten

g = grafisch

#### Indikator (Ind.):

E = Punkt an das Festpunktfeld angeschlossen

#### Klassifizierung der Punkte (Kl.):

n = neu

p = überprüft

#### Kennzeichnungsart (Kz.):

131 = Kreuzmarke

135 = Eisenrohr

### Servitutsausweis

| Gst       | EZ.  | BANU | Eigentümer                              | Fläche lt. Kat | Servitut |                                      |                 |
|-----------|------|------|-----------------------------------------|----------------|----------|--------------------------------------|-----------------|
|           |      |      |                                         |                | Bez.     | Figur                                | Fläche          |
| ( 516/6 ) | Neu1 | GT1  | BRI Immobilieninvest GmbH (364446a),1/1 | 673            | A        | Wegfläche<br>D-4273-4279-E-(D)       | 4m <sup>2</sup> |
| ( 516/7 ) | 877  | GT1  | BRI Immobilieninvest GmbH (364446a),1/1 | 746            | B        | Wegfläche<br>4273-A-4272-4279-(4273) | 2m <sup>2</sup> |

## 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, steht ein bereits baubewilligtes Projekt über mehrere Doppelhaushälften, mit einzigartigem Blick über Wien, zum Verkauf.**

**Die Doppelhaushälften faszinieren nicht nur durch ihr optisches Erscheinungsbild, sondern beeindrucken zudem mit ihren Annehmlichkeiten, wie einer privaten Sauna, einem Außenpool und großzügigen Freiflächen. 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 steht eine baubewilligte Doppelhaushälfte im Sphärengbiet Kahlenberg und Wienerwald,

Grundstücksgröße: 507,00m<sup>2</sup> (Kleingarten 4),

Widmung: Grünland - Erholungsgebiet - Kleingarten,

das Gesamtprojekt umfasst insgesamt noch 3 weitere Kleingartenparzellen,

Nutzfläche der Doppelhaushälfte: ca. 100,00m<sup>2</sup> zzgl. ca. 40,00m<sup>2</sup> Freiflächen (Balkon und Terrasse) sowie ein ca. 20,00m<sup>2</sup> großes Pool,

die Nutzfläche teilt sich auf 3 Ebenen (EG, OG und Keller) auf,

die rechtskräftige Baugenehmigung ist Bestandteil des Verkaufs,

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

Heizungsart: Luftwärmepumpe,

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: € 680.000,00

### **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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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