Baugrundstück mit Bebauungsstudie im idyllischen Gramatneusiedl











Objektnummer: 45

Eine Immobilie von Holzer Projektmanagement GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2440 Gramatneusiedl
Kaufpreis:	449.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Graf-Holzer

Holzer Projektmanagement GmbH
Wehrgasse 3
2822 Bad Erlach

T +43664 5210941

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







22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Leistungsphase	12.12.2022 Datum	LUFTBILD Planinhalt	VORABZUG	Maßstab
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN	BEDUZZIWEG 8A, 1230 Wien	office@rzuchowska.at	+43 650 510 78 12		

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05205 Gramatneusiedl EINLAGEZAHL 58
BEZIRKSGERICHT Schwechat

****
Letzte TZ 531/2014
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
125/1	G	GST-Fläche	*	1060	
		Bauf.(10)		27	
		Gärten(10)		1033	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********
1 a 29/1942 Verpflichtung zur Gehsteigherstellung gem Pkt 5 Bescheid 1941-06-16
2 a 336/1944 Bauplatz (auf) Gst 122
5 a 531/2014 BEV 2258/2013/01 Änderung hins Gst 125/1
6 a gelöscht
********** B **********
2 ANTEIL: 1/1
Rita Röschel
GEB: 1938-01-16 ADR: Dr. Hauswirth-G. 14, Gramatneusiedl 2440
d 2363/2006 Beschluss 2006-04-11 Eigentumsrecht
********** C **********
7 gelöscht

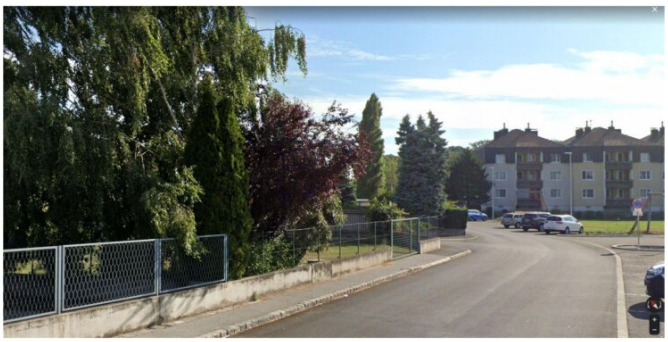
********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

Grundbuch 11.02.2022 13:58:37

Grundstücksfläche:
1.060 m²

Lage
Ruhige Seitenstraße ca. 50 m vom Hauptplatz entfernt, beste Infrastruktur und alle Einkaufsmöglichkeiten in Gehweite.
Über den in rund 1 km entfernten Bahnhof besteht eine regelmäßige Verbindung (alle 20 min) zum Hauptbahnhof in Wien, Fahrtzeit ca. 21 min











22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Leistungsphase	12.12.2022 Datum	GRUNDBUCHAUSZUG Planinhalt	VORABZUG	Maßstab

ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA
STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN
BEDUZZIWEG 8A, 1230 Wien office@rzuchowska.at +43 650 590 78 12

6. Kleingärten

Für die beiden Kleingartengebiete "Altgärten" und "Cholera" sowie für die Kleingartenanlagen auf Bahngrund gelten neben den im NÖ- Kleingartengesetz LGBL-Nr. 8210 bzw. der NÖ-Bauordnung festgelegten, diesbezüglichen Bestimmungen noch folgende Regelungen:

6.1. Jede Kleingartenhütte ist in offener Bauweise zu errichten. Das Ausmaß der bebauten Flächen darf max. 35m² betragen (siehe ergänzend dazu NÖ-Kleingartengesetz LGBL-Nr. 8210 idgF.).
Zwischen zwei Kleingartenhütten oder -häusern ist ein Mindestabstand im Sinne des §49 Abs. 1 der NÖ-Bauordnung einzuhalten.

7. Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne des § 63 Abs.2 der NÖ-Bauordnung 2014 bzw. des §30 Abs.2 Z.10 des NÖ-ROG 2014:

7.1. Für Grundstücke mit 1 und 2 Wohneinheiten:
Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neu errichteter Wohneinheit 2 Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten.

7.2 Für Grundstücke mit mehr als 2 Wohneinheiten:
Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind für die ersten beiden Wohneinheiten 2 Stellplätze für Personenkraftwagen pro neu errichteter Wohneinheit zu errichten. Ab der 3. Wohneinheit sind 2,5 Stellplätze für Personenkraftwagen pro neu errichteter Wohneinheit zu errichten. Die so ermittelte Mindestanzahl an Stellplätzen für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

7.3 Bei Grundstücken mit mehr als 1 Wohneinheit pro Grundstück müssen die Stellplätze unabhängig und getrennt voneinander erreichbar sein.

8. Lärmschutzmaßnahmen

Bei im Bebauungsplan mit der Bezeichnung „LS" (Lärmschutz) gekennzeichneten Wohnbaulandflächen ist bei der Errichtung von Hauptgebäuden ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile einzuplanen, dementsprechend zu dokumentieren und der Schallschutz nachzuweisen.

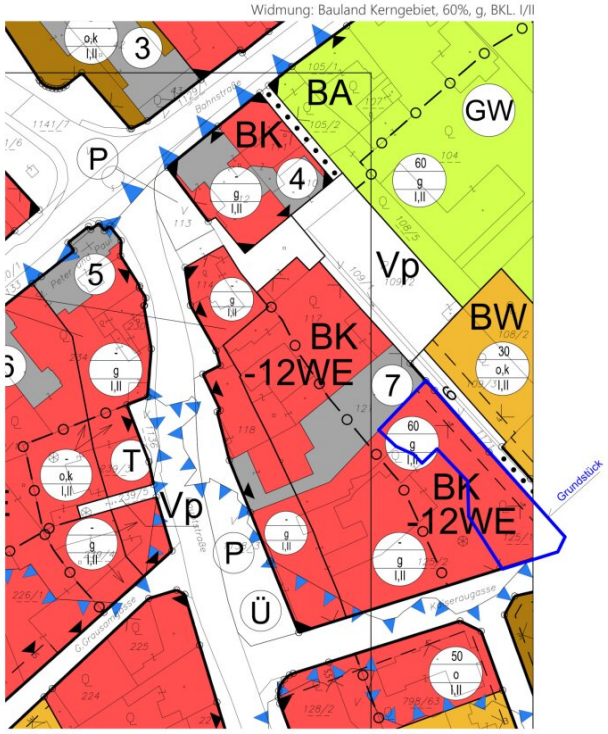
Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Dieses Dokument wurde amtssigniert.

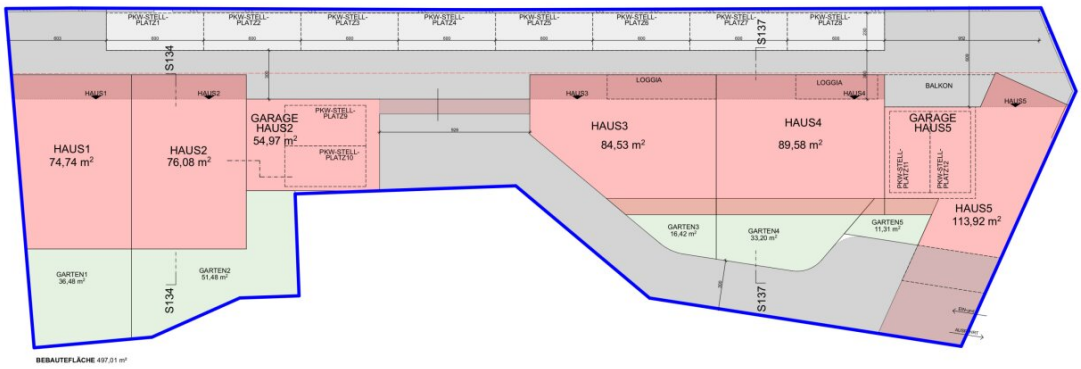
Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.gramatneusiedl.gv.at/Amtssignatur

Signatur aufgebracht von Daniela Wurzer, 08.04.2021 11:09:12

Widmung: Bauland Kerngebiet, 60%, g, BKL. I/II

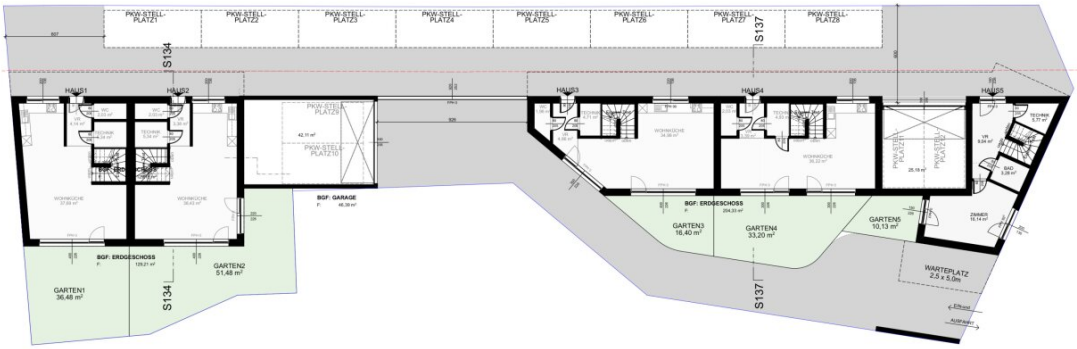


22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Leistungsphase	12.12.2022 Datum	VERORDNUNGSTEXT ZUM BEBAUUNGSPLAN/ FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN Planinhalt	VORABZUG	Maßstab
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN	BEDUZZIWEG 8A, 1230 Wien	office@rzuchowska.at	+43 650 590 78 12		

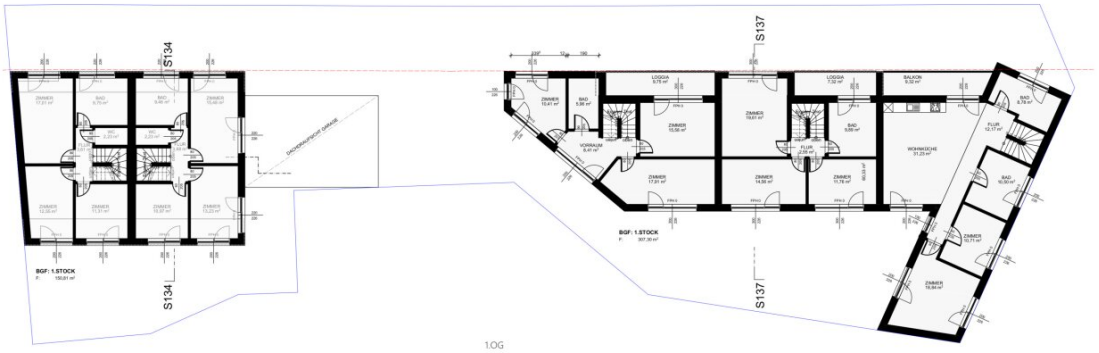


-2. STUDIE 1:200

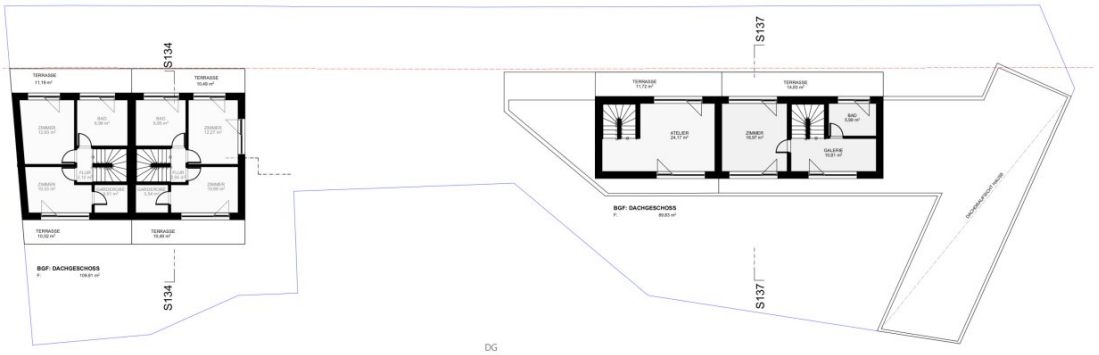
22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Leistungsphase		12.12.2022 Datum	LAGEPLAN Planinhalt	VORABZUG	Maßstab
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN	BEDUZZIWEG 8A, 1230 Wien	office@rzuchowska.at	+43 650 510 78 12			



22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Leistungsphase	12.12.2022 Datum	ERDGESCHOSS Planinhalt	VORABZUG	Maßstab
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN	BEDUZZIWEG 8A, 1230 Wien	office@rzuchowska.at	+43 650 510 78 12		



1.OG

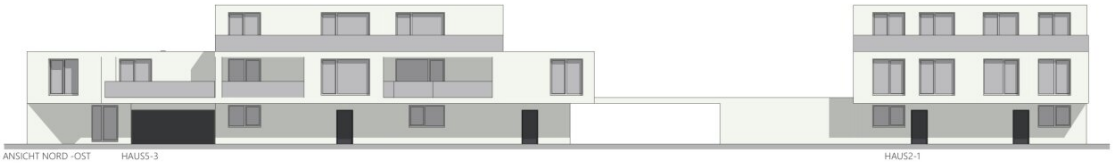


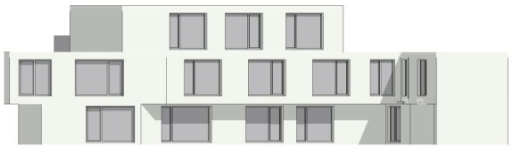
DG

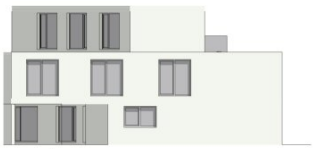
DG

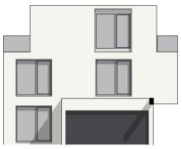
22-21	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL	BEBAUUNGSANALYSE	12.12.2022	1.STOCK, DACHGESCHOSS	VORABZUG	1:200
Proj. Nr.	Projekt	Leistungsphase	Datum	Planinhalt		Maßstab

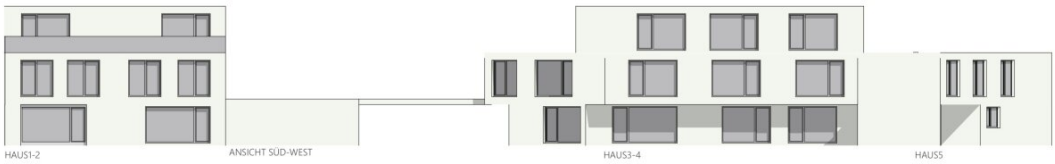
ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA
STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN
BEDUZZIWEG 8A, 1230 Wien office@rzuchowska.at +43 650 510 78 12



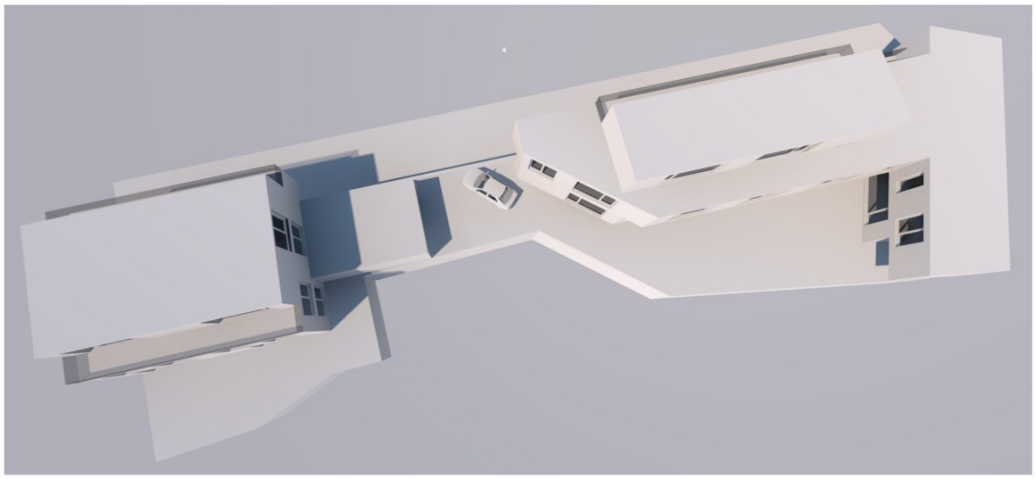








22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Leistungsphase	12.12.2022 Datum	ANSICHTEN Planinhalt	VORABZUG	1:100 Maßstab
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN	BEDUZZIWEG 8A, 1230 Wien	office@rzuchowska.at	+43 650 510 78 12		



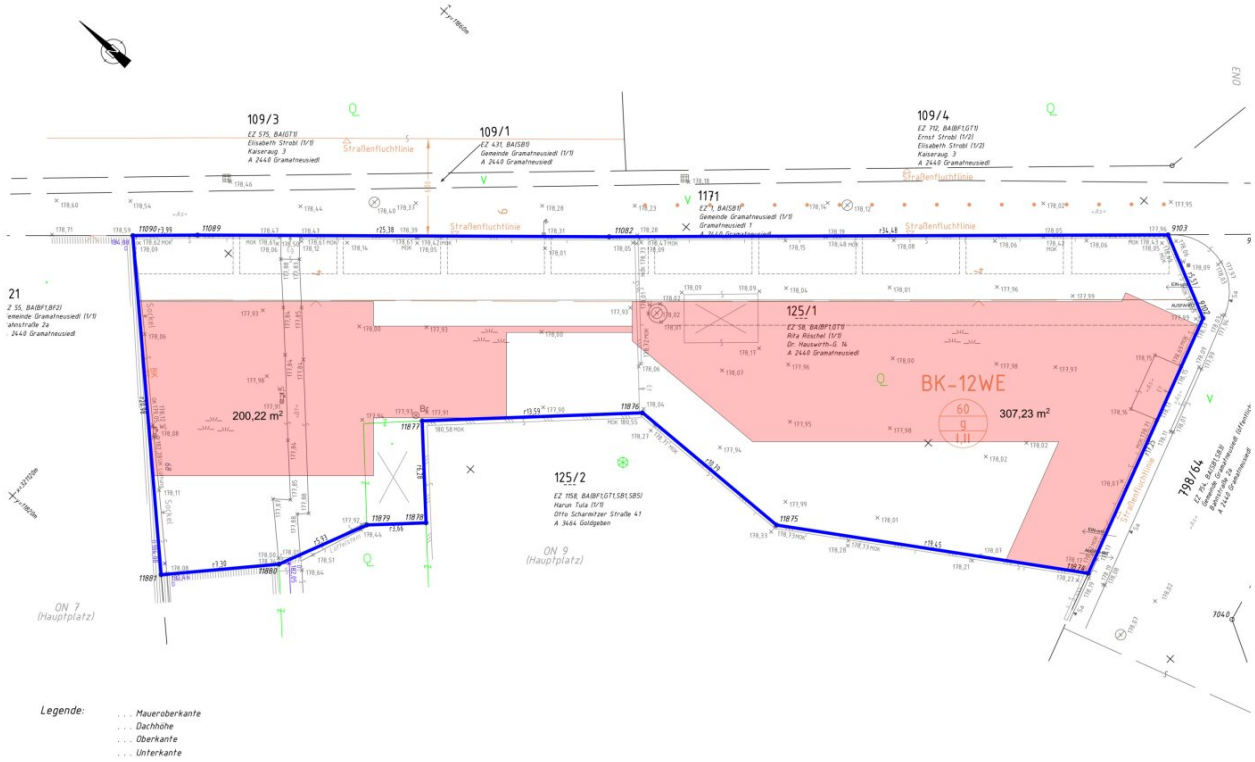
22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Leistungsphase	12.12.2022 Datum	VISUALISIERUNGEN DOPPELHAUS Planinhalt	VORABZUG	1:100 Maßstab

ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA
STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN
BEDUZZIWEG 8A, 1230 Wien office@rzuchowska.at +43 650 510 78 12





22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Leistungsphase		12.12.2022 Datum	VISUALISIERUNGEN Planinhalt	VORABZUG	1:100 Maßstab
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN	BEDUZZIWEG 8A, 1230 Wien	office@rzuchowska.at	+43 650 510 78 12			



Legende:

. . . *Maueroberkante*
. . . *Dachhöhe*
. . . *Oberkante*
. . . *Unterkante*

22-21	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL	BEBAUUNGSANALYSE	12.12.2022	GEOMETERPLAN	VORABZUG	
Proj. Nr.	Projekt	Leistungsphase	Datum	Planinhalt		Maßstab
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN	BEDUZZIWEG 8A, 1230 Wien	office@rzuchowska.at	+43 650 510 78 12		

					BGF	Grundstücks Grösse in m²	Bebaubare Fläche gem BB	mögliche Bebauung	bebaute Fläche	Bebauungs-dichte
BGF:	EG	1.OG	DG	Summe		1 060,00	60%	636,00		
Haus1-2	129,21	150,81	109,91	389,93					200,22	
Garage1	46,39			46,39						
Haus3-5 inkl. Garage2	204,33	307,3	89,83	601,46					307,23	
Gesamt				**1037,78 m²**					507,45	47,87%

	Lage	Haus 1	Haus 2	Haus3	Haus4	Haus5	Summe
	EG	49,20	49,18	46,51	46,57	34,23	225,69
	1.OG	56,46	55,05	58,27	58,37	92,23	320,38
	DG	37,95	37,39	24,17	33,77		133,28
WNF		**143,61**	**141,62**	**128,95**	**138,71**	**126,46**	**679,35**
NF							**-**
Garage1	EG		42,11				**42,11**
Garage2	EG					25,18	**25,18**
Loggia	1.OG			9,75	7,32		**17,07**
							84,36 m²
Garten	EG	36,48	51,48	16,40	33,20	10,13	147,69
Balkon/Terrasse	1.OG					9,32	9,32
Terrasse	DG	21,21	20,98	11,72	14,93		68,84
							-
KFZ-Anzahl	EG	2,0	2,0	2,5	2,5	2,5	12,0

Spielplatz: Kaiseraugasse 6 (25m entfernt)

ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA
STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN
BEDUZZIWEG 8A, 1230 Wien office@rzuchowska.at +43 650 510 78 12

LAGE- u. HÖHENPLAN

M=1:200

NÖ, Gramatneusiedl
Kaiseraugasse

Naturstand: 11.07.2022
Grundbuchstand: 04.07.2022
Landeskoordinatensystem: Gauß-Krüger (M34°)
Höhensystem: Adria

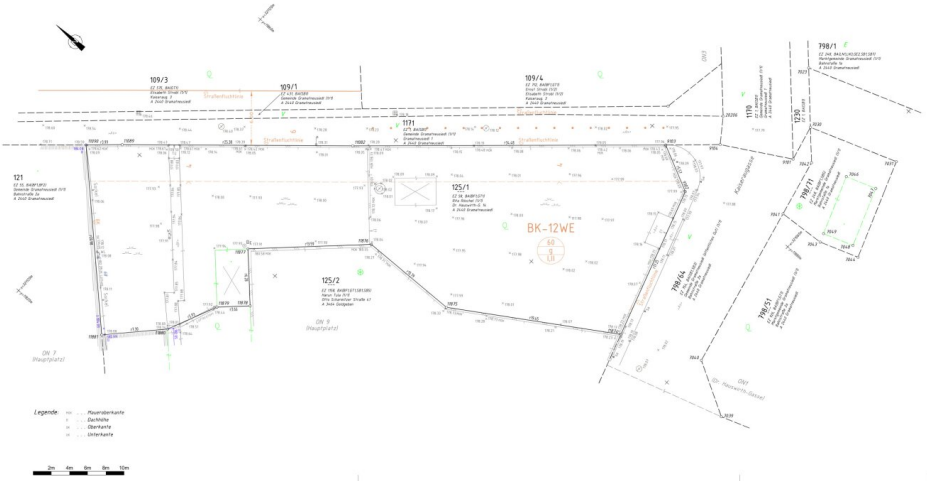
Ger. Bez.: Schwechat
Kat. Gem.: Gramatneusiedl - 05205

EZ 58: Gst. 125/1, BA(BF1,GT1)
Rita Röschel, 1/1

Vermessung SCHMID ZT-GmbH
Because Size Matters
Inkustraße 1-7, Stiege 3, EG... 3400 Klosterneuburg
Tel: 02243 25 820 – 0, Fax: 02243 25 820 – 60
www.geoserve.co.at office@geoserve.co.at

Klosterneuburg, am 12.07.2022

GZ 44127/2022



Zeichnungsdatum: 18.07.2022 | Bearbeiter: Arno Petznek

Dateiname: P:\GZ_44100-44127_Gramatneusiedl_Kaiseraugasse\12.Auswertung\44127_LH_200.gmcdb3

Objektbeschreibung

Baugrundstück - Widmung BK - max 12. Wohneinheiten.

Vielversprechende Bebauungsstudie mit **5 Hauseinheiten,**

mit **2 Garagen** und **8 Stellplätzen** sowie **Eigengärten, Balkone** und **Loggien** für alle 5 Reihenhäuser.

Gewichtete Nutzfläche in diesem Beispiel: 728m².

Bebauungsstudie bereits mit dem Gebietsbauamt Mödling und der Gemeinde abgesprochen.

Bebaute Fläche in diesem Beispiel: 497m².

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <3.000m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <9.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap