

## **Baugrundstück mit Bebauungsstudie im idyllischen Gramatneusiedl**



**Objektnummer: 45**

**Eine Immobilie von Holzer Projektmanagement GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2440 Gramatneusiedl
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 Ritz, St.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Lohnungsgeber	12.12.2022 (Datum)	LUFTBILD Planstadt	VORABZUG	Mittel
	<b>ARCHITEKTIN EVELINA RZUCHOWSKA</b> <small>STÄDTLICHES BÜRO FÜR URBANISME UND BEBAUUNGSWESEN</small>	<small>BEZUGSWEG SA, 1210 Wien</small> <small>office@rzurowska.at</small>	<small>+43 650 510 78 12</small>			

Grundstücksfläche:  
1.060 m<sup>2</sup>

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, Fahrzeit ca. 21 min

**Auszug aus dem Hauptbuch**

KATASTRALGEMEINDE 05205 Gramatneusiedl EINLAGEZAHL 58  
BEZIRKSGERICHT Schwechat

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

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)

..... A1 .....

1 a 29/1942 Verpflichtung zur Gehsteigerstellung 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 Gat 125/1

6 a gelöscht

..... B .....

2 ANTEIL: 1/1

Rita Röscherl

GEB: 1938-01-16 ADR: Dr. Hauswirth-G. 14, Gramatneusiedl 2440

d 2363/2006 Beschluss 2006-04-11 Eigentumsrecht

..... C .....

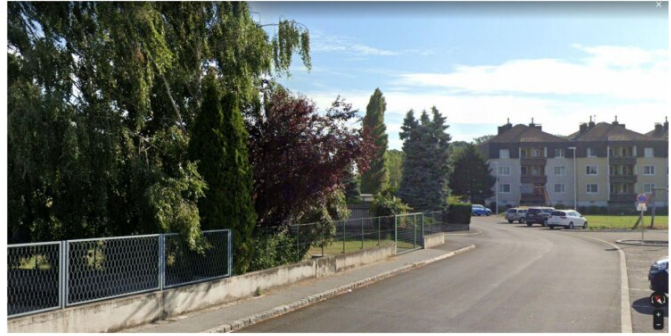
7 gelöscht

..... HINWEIS .....

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

.....

Grundbuch 11.02.2022 13:58:37



22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL	BEBAUUNGSANALYSE Lehnungsbau	12.12.2022 Datum	GRUNDBUCHAUZUG Planzahl	VORABZUG	Mitbe
	ARCHITECTIN EVELINA RZUCHOWSKA STADTBÜRO REPUBLIC UND BEZIRK DÖRFLERWIESEN	BEZUGSWEG BA, 1210 Wien	office@rzuchowska.at	+43 650 510 78 12		

## 6. Kleingärten

Für die beiden Kleingartengebiete "Altgärten" und "Cholera" sowie für die Kleingartenanlagen auf Bahngrund gelten neben den im NO-Kleingartengesetz LGBL-Nr. 8210 bzw. der NO-Bauordnung festgelegten, diesbezüglichen Bestimmungen noch folgende Regelungen:

- 6.1 Jede Kleingartenhütte ist in offener Bauweise zu errichten. Das Ausmaß der bebauten Flächen darf max. 35m<sup>2</sup> betragen (siehe ergänzend dazu NO-Kleingartengesetz LGBL-Nr. 8210 idgF.). Zwischen zwei Kleingartenhütten oder -häusern ist ein Mindestabstand im Sinne des §49 Abs. 1 der NO-Bauordnung einzuhalten.

## 7. Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne des § 63 Abs. 2 der NO-Bauordnung 2014 bzw. des §30 Abs. 2 Z.10 des NO-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 Wohnbauflächen 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:

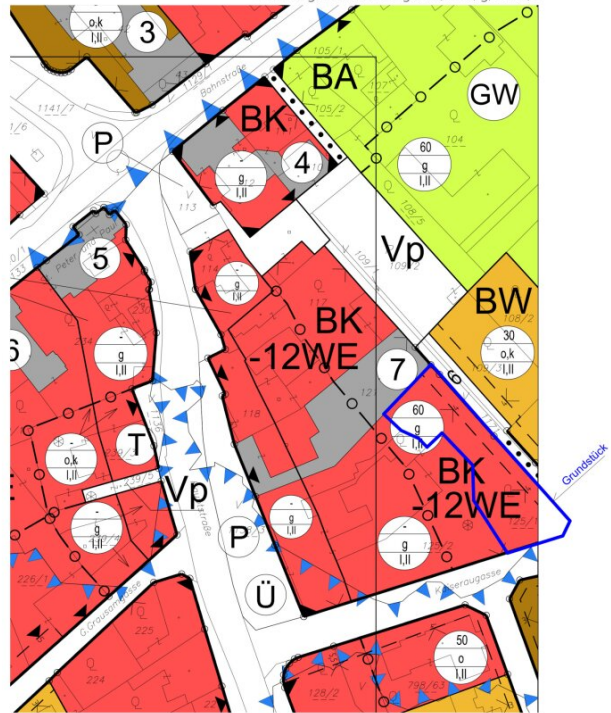


Dieses Dokument wurde amtssigniert.

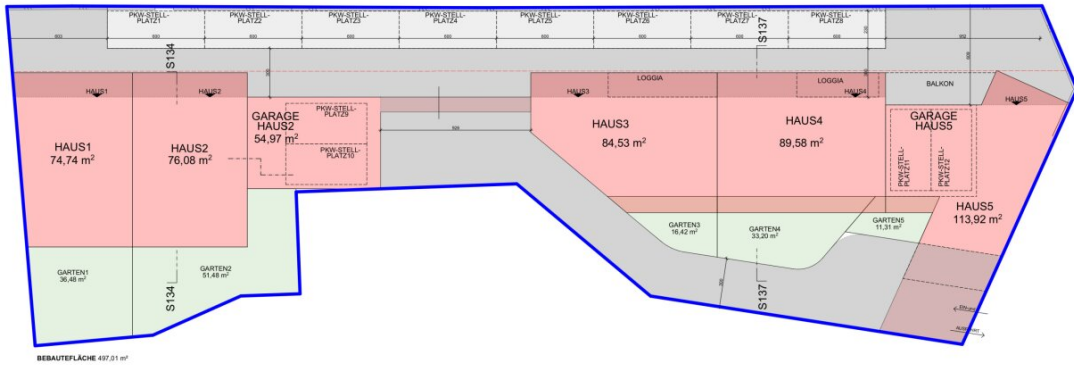
Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: [www.gramatneusiedl.gv.at/Amtssignatur](http://www.gramatneusiedl.gv.at/Amtssignatur)

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

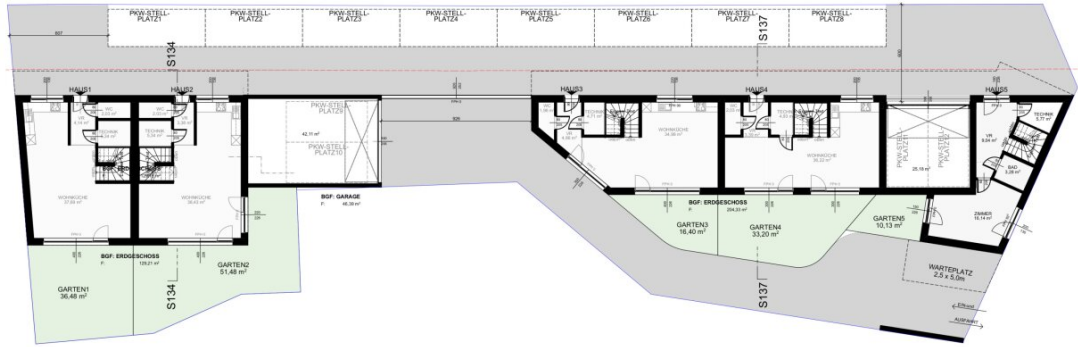
Widmung: Bauland Kerngebiet, 60%, g, BKL, I/II



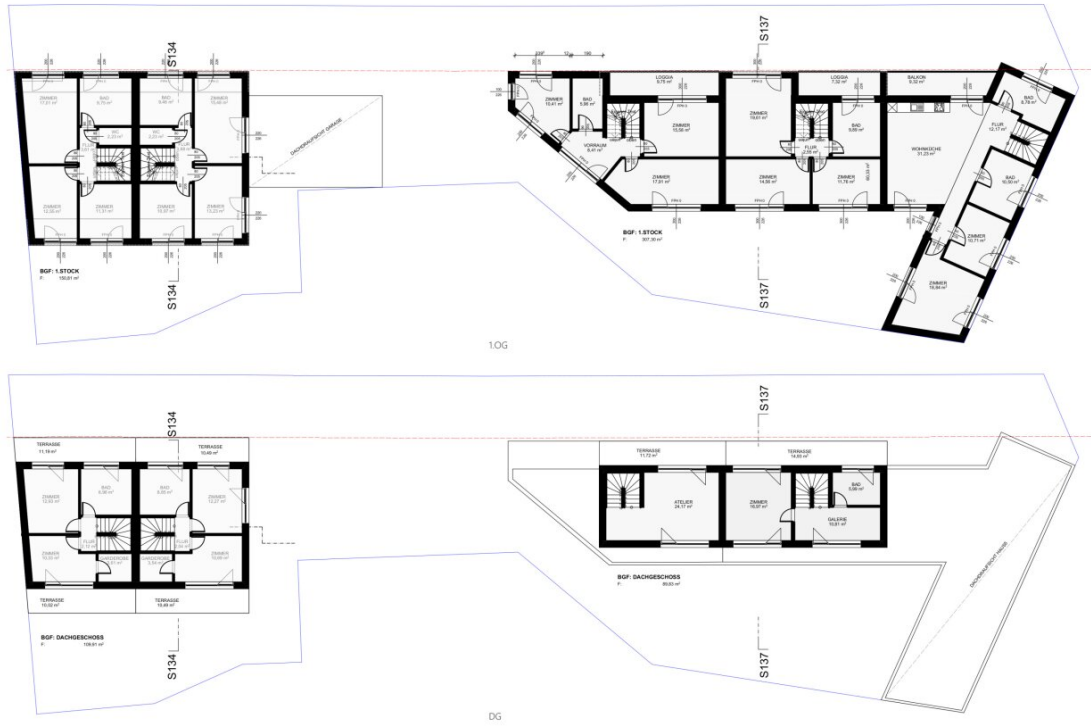
22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Leitungsplan	12.12.2022 Datum	VERORDNUNGSTEXT ZUM BEBAUUNGSPLAN/ FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN Planjahr	VORABZUG	Mittel:
	ARCHITECTIN EVELINA RZUCHOWSKA STÄDTLICH PLANENDE UND BEZUGS- UND TECHNISCHER	BEZUGSWEG SA, 1210 Wien	office@rzurowska.at	+43 650 510 78 12		



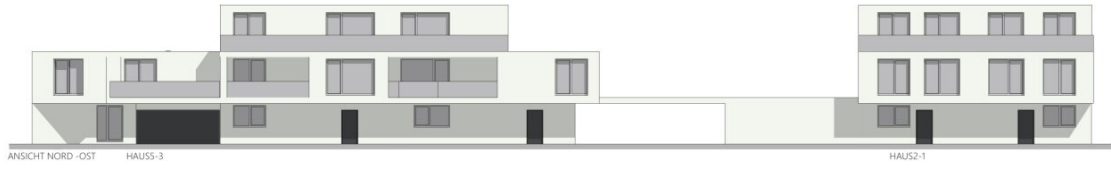
22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Lernungsphase	12.12.2022 Datum	LAGEPLAN Planstapel	VORABZUG	Mitbest.
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUROWSKA STADTLICH BEPLANTETE UND BEDECKTE ZWISCHENRÄUMEN	BEZUGSWEG SA, 1210 Wien office@rzurowska.at	+43 650 510 78 12			



22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Lernungsarbeit	12.12.2022 Datum	ERDGESCHOSS Planstab	VORABZUG	Mithras
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA STÄDTLICHES BÜRO FÜR URBANISME UND ARCHITEKTUR	BEZUGSWEG SA, 1210 WIEN office@rzurowska.at		+43 650 510 78 12		

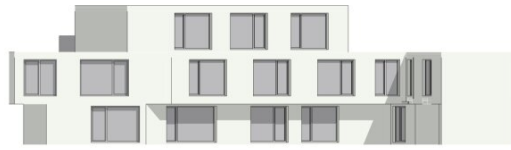


22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Lernungsbahn	12.12.2022 Datum	1STOCK DACHGESCHOSS Planstapel	VORABZUG	1:200 Maßstab
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUČOWSKA STADTLICH REPUBLIK UND BEZIRKSZONENWIEN	BEZUGSWEG SA, 1210 Wien office@rzurowska.at		+43 650 510 78 12		

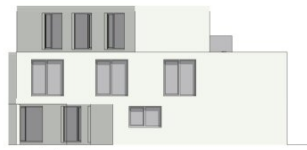


ANSICHT NORD - OST HAUS3-3

HAUS2-1



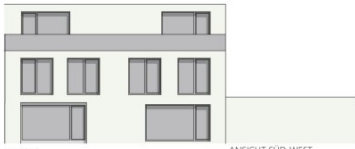
ANSICHT WEST HAUS3-4



ANSICHT SÜD HAUS5



ANSICHT SÜD HAUS2



HAUS2-2

ANSICHT SÜD-WEST

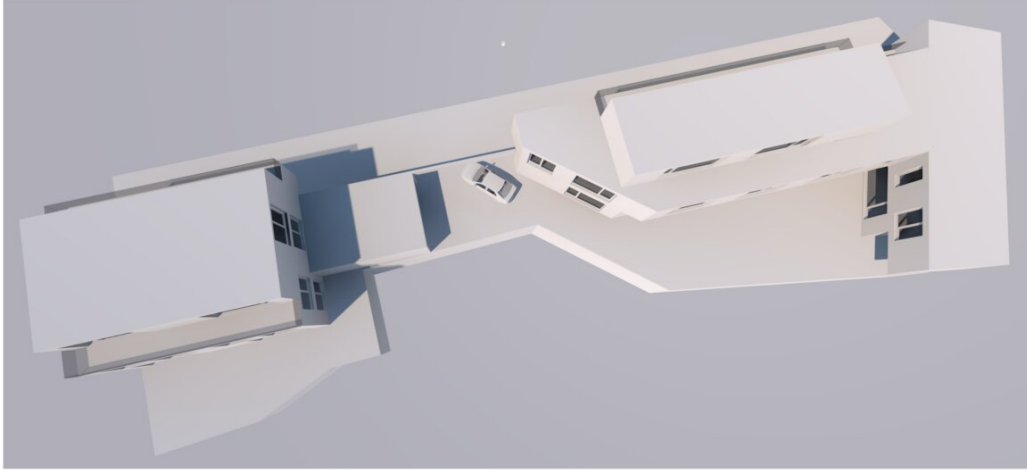


HAUS3-4



HAUS5

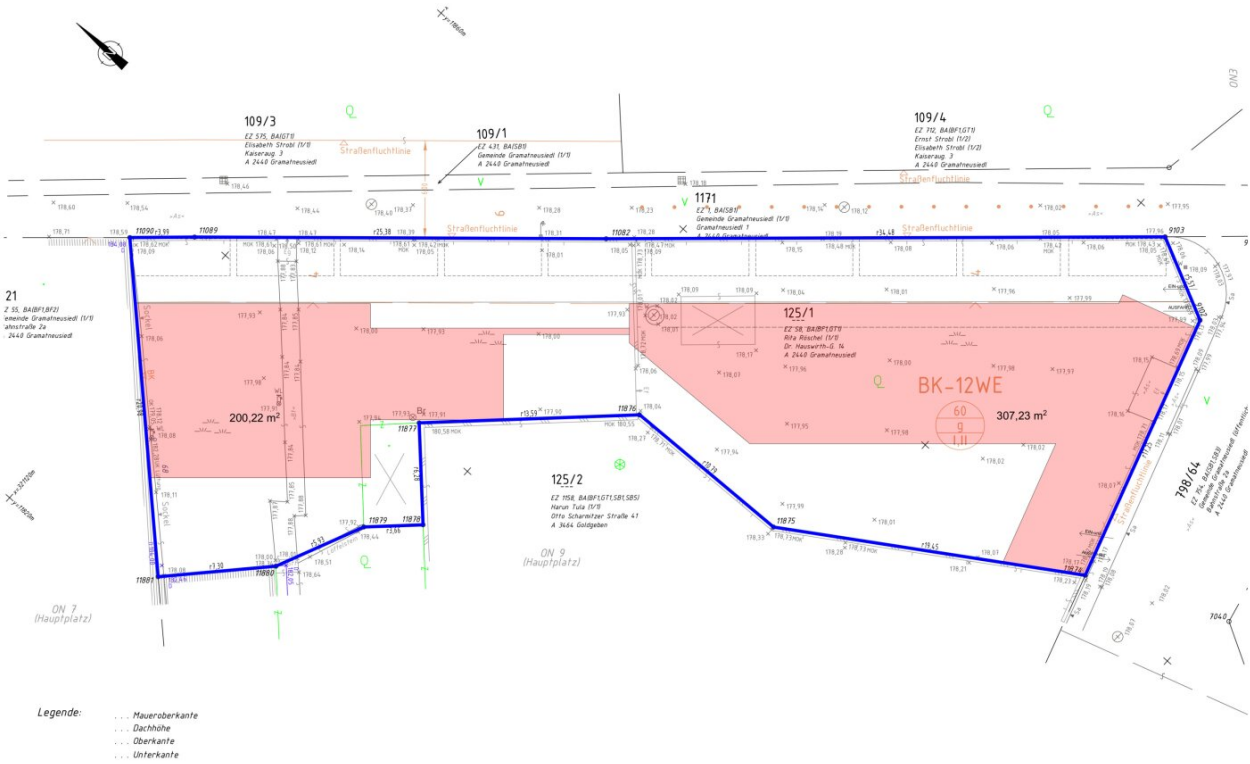
22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL	BEBAUUNGSANALYSE Lohnungsgeber	12.12.2022 Datum	ANSICHTEN Planmaß	VORABZUG	1:100 Maßstab
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA STÄDTLICHES BÜRO FÜR URBANES ENTWICKELN	BELOUZZWEG 8A, 1210 WIEN office@rzurowska.at		+43 650 510 78 12		



22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Leitungsphase	12.12.2022 Datum	VISUALISIERUNGEN DOPPELHAUS Planstadi	VORABZUG	1:100 Maßstab
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUČOWSKA STÄDTLICH PLANENDE UND BEDECKTE ZWISCHENRÄUMER	BEULIZWEG 8A, 12109 Wien	office@rzurowska.at	+43 650 510 78 12		



22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Lohnungsgeber	12.12.2022 Datum	VISUALISIERUNGEN Planmaß	VORABZUG	1:100 Maßstab
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA <small>STÄDTLICHES BÜRO FÜR URBANES ENTWICKELN</small>	<small>BELOUZZWEG 8A, 12109 Wien</small> <small>office@rzurowska.at</small>	<small>+43 650 510 78 12</small>			



22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Lernungsphase	12.12.2022 Datum	GEOMETERPLAN Planmaß	VORABZUG	Mithos
	ARCHITECTIN EVELINA RZUCHOWSKA STADTLICH BEZUGTE UND BEDEUT. ZWISCHENRAUM	BEZUGSWEG BA, 1210 Wien office@rzuchovska.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			200,22		
Garage1		46,39							
Haus3-5 inkl. Garage2		204,33	307,3	89,83			307,23		
Gesamt				<b>1037,76 m²</b>			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
<b>WNF</b>		<b>143,61</b>	<b>141,62</b>	<b>128,95</b>	<b>138,71</b>	<b>126,46</b>	<b>679,35</b>
Garage1	EG		42,11				42,11
Garage2	EG					25,18	25,18
Loggia	1.OG			9,75	7,32		17,07
							<b>84,36 m²</b>
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)

22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Leistungsphase	12.12.2022 (Datum)	SKIZZENHAFT FÄCHENABSCHÄTZUNG Planstap	VORABZUG	Mithras
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA STÄDTLICHES BÜRO FÜR ARCHITECTUR UND LÄNDEBAU	BEOLZUNGSRAUM 1210 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

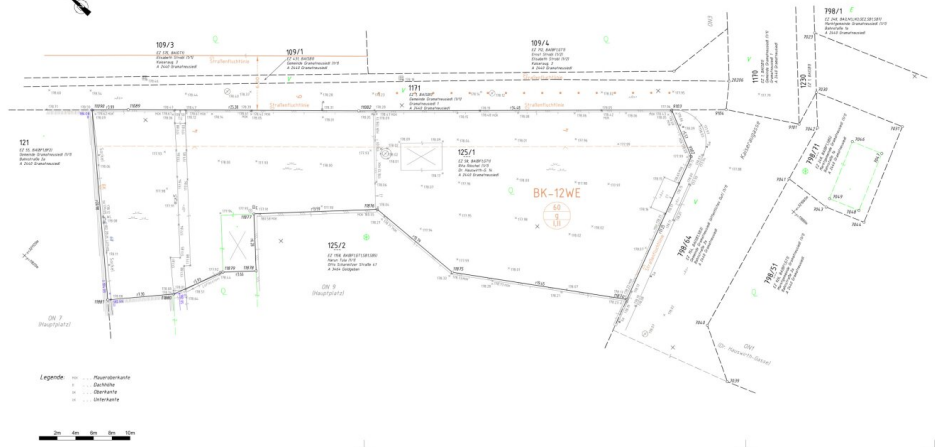
Ger. Bez.: Schwedtal  
Kat. Gem.: Gramatneusiedl - 05206  
EZ 58: Gkt. 125/1, BA(BF1,GT1)  
Rita Röscher, 111

Vermessung  
**SCHMID** ZT GmbH  
Boschstr. 5  
1150 Wien  
Tel. 01 234 28 820 - 0, Fax: 01 234 28 820 - 99  
www.gpservice.at, office@gpservice.at

Klosterneuburg am 12.07.2022

GZ 44127/2022

Zeichnungsdatum: 18.07.2022 | Bearbeiter: Anja Polster  
Dateiname: P:\GZ\_44127\Gramatneusiedl\_Kaiseraugasse\12\_Auswertung\44127\_LH\_200.ground



# 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: 728m<sup>2</sup>.

Bebauungsstudie bereits mit dem Gebietsbauamt Mödling und der Gemeinde abgesprochen.

Bebaute Fläche in diesem Beispiel: 497m<sup>2</sup>.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **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