# Neu: Abbruch/Neubau oder Ausbau, kleines Bestandsgebäude

**Objektnummer: 10971**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1140 Wien |
| **Nutzfläche:** | 600,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 1.250.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 2.083,33 € |

**Provisionsangabe:**

45.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

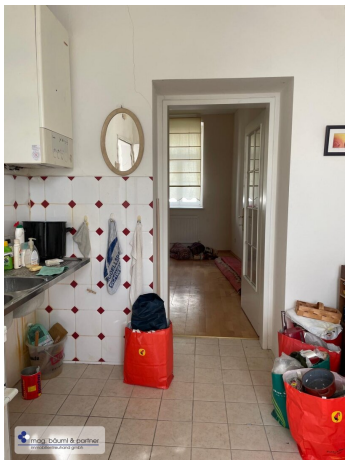
**Brigitte Müller**

Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH
Münichreiterstraße 46, Tür 5
1130 Wien

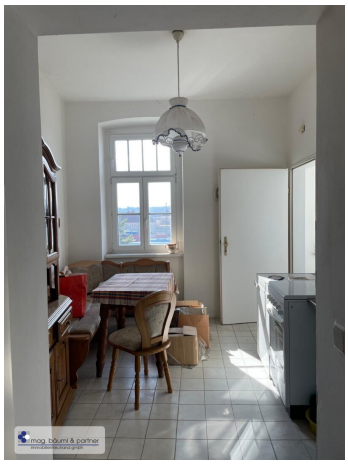
T +43 1 877 867 010
H +43 676 458 00 84
F +43 1 877 867 050

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

mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh



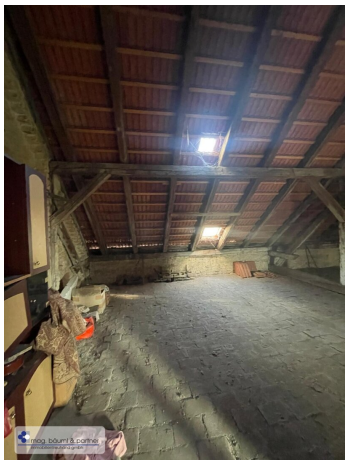
mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh



mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

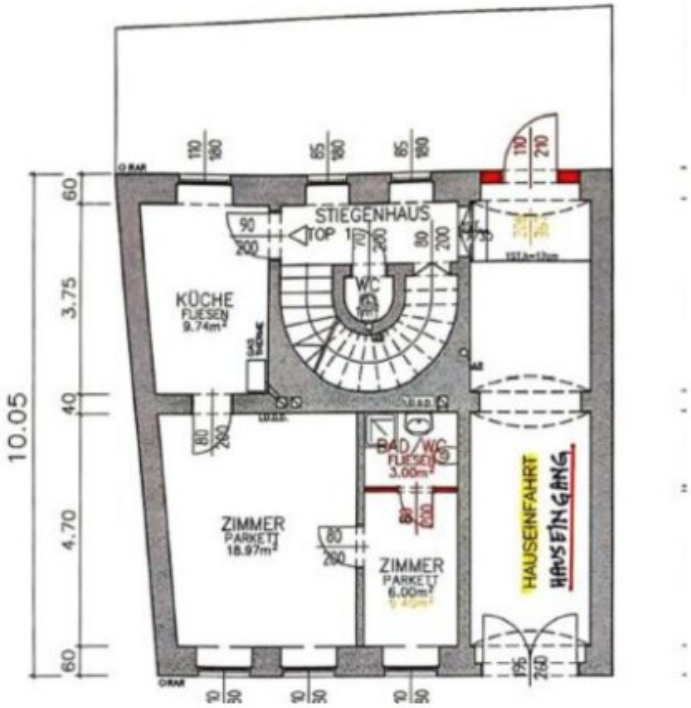
mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh



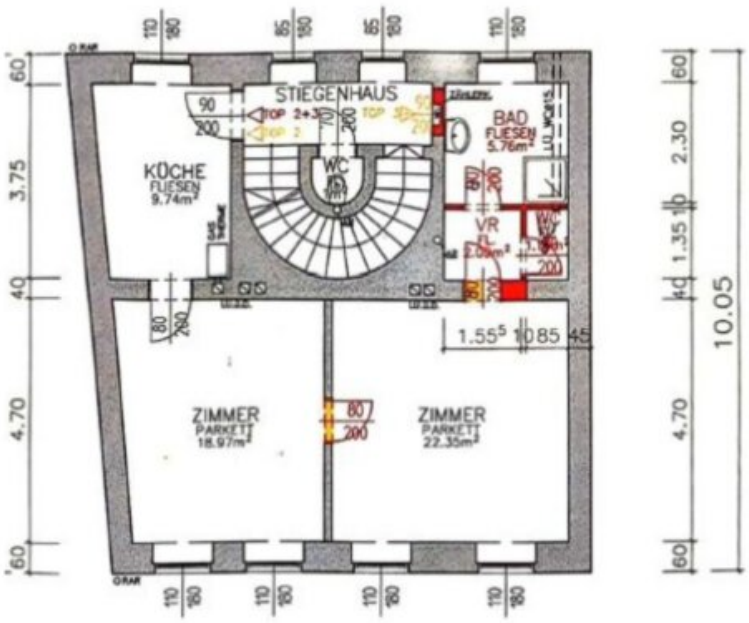
197
mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

**Erdgeschoss**

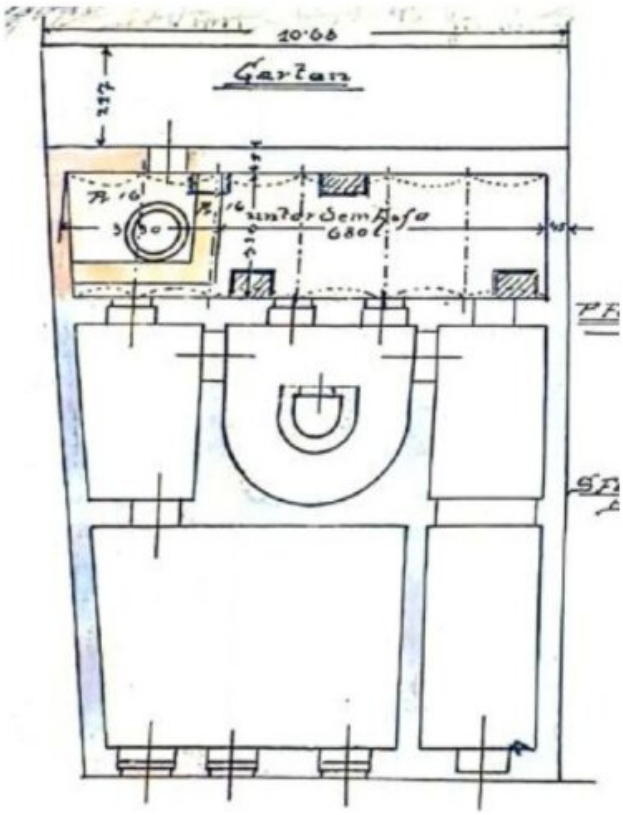



**Obergeschoss**




mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

**Keller**



mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

# Objektbeschreibung

## Zahlen und  Fakten:

- Grundfläche: 168 m ²
- weitgehend gepflegtes Bestandsgebäude
- 2 Wohneinheiten Kategorie A vorhanden
- Widmung: gem. Baugebiet BKL III, g
- min. 600m² Nutzfläche möglich.
- Kaufpreis: ca. 2.000,- €/m² erzielbare Nutzfläche
- **Positive Stellungnahme der MA19 zum Abbruch**

## Lage:

Linzer Straße 197 zwischen Mitis- und Moosbachergasse, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Verkehr - U4, 52, S-Bahn, befinden sich in fußläufiger Nähe.

## Projekt:

Auf der 168 m² grosen Mittelparzelle befindet sich ein gepflegtes Jahrhundertwende Haus: bestehend aus 2 Wohnungen (Kat.A) mit insgesamt 97,77 m² einem geräumigen Keller von rund 80 m² und dem Rohdachboden/Aufstockungsmöglichkeit.

Die derzeitige Flächenwidmung: Bauland, gem. Baugebiet, Baukl. III, geschlossen, ermöglicht bei Abbruch/Neubau die Errichtung einer geschätzten Wohnfläche von ca. 600 m². Im Keller war nach der Errichtung des Hauses eine kleine Fabrikation untergebracht - weshalb der Keller mit Gewölbe überdurchschnittlich geräumig erscheint.

Zum gestellten Abbruchsansuchen, liegt bereits eine positive Stellungnahme der MA19 vor. Laut Baupolizei kann daher innerhalb von einigen Wochen mit einer Abbruchbewilligung gerechnet werden.

## Aus dem Plandokument 8039

kann u.a. folgendes entnommen werden: Entlang von Baulinien sind Erker und Bauelemente die der architektonischen Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, an Straßen bis zu einer Breite von 16,0 m bis zu einer Ausladung von höchstens 0,6 m, an Straßen von mehr als 16,0 m Breite bis höchstens 0,8 m zulässig.

Bei den zur Errichtung gelangenden Gebäuden darf der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen, mit Ausnahme der mit BB4 bezeichneten Flächen. Flachdächer sind nach dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen, soweit sie nicht solarenergetisch genutzt werden. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.

Die bebaubaren, von Bebauung freibleibenden Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer dieser Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Wintergärten mit Glasdachkonstruktion handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.

# Kaufpreis: € 1.250.000,-(VB)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap