

**Rentable Bauträgerliegenschaft im Wienerwald - 4
Einheiten oder zwei Doppelhaushälften**



Objektnummer: 1834/54

Eine Immobilie von WOG Realitäten Ges.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Zustand:	Projektiert
Nutzfläche:	252,00 m²
Kaufpreis:	668.000,00 €
Provisionsangabe:	

24.048,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

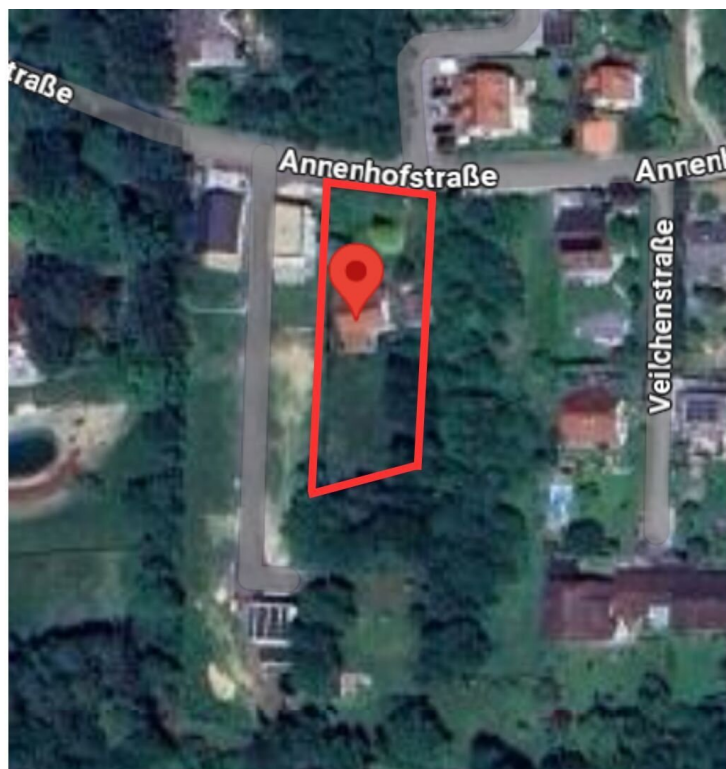
Paul Stiksl

WOGÉ Realitäten Ges.m.b.H.
Köstlergasse 7/2
1060 Wien

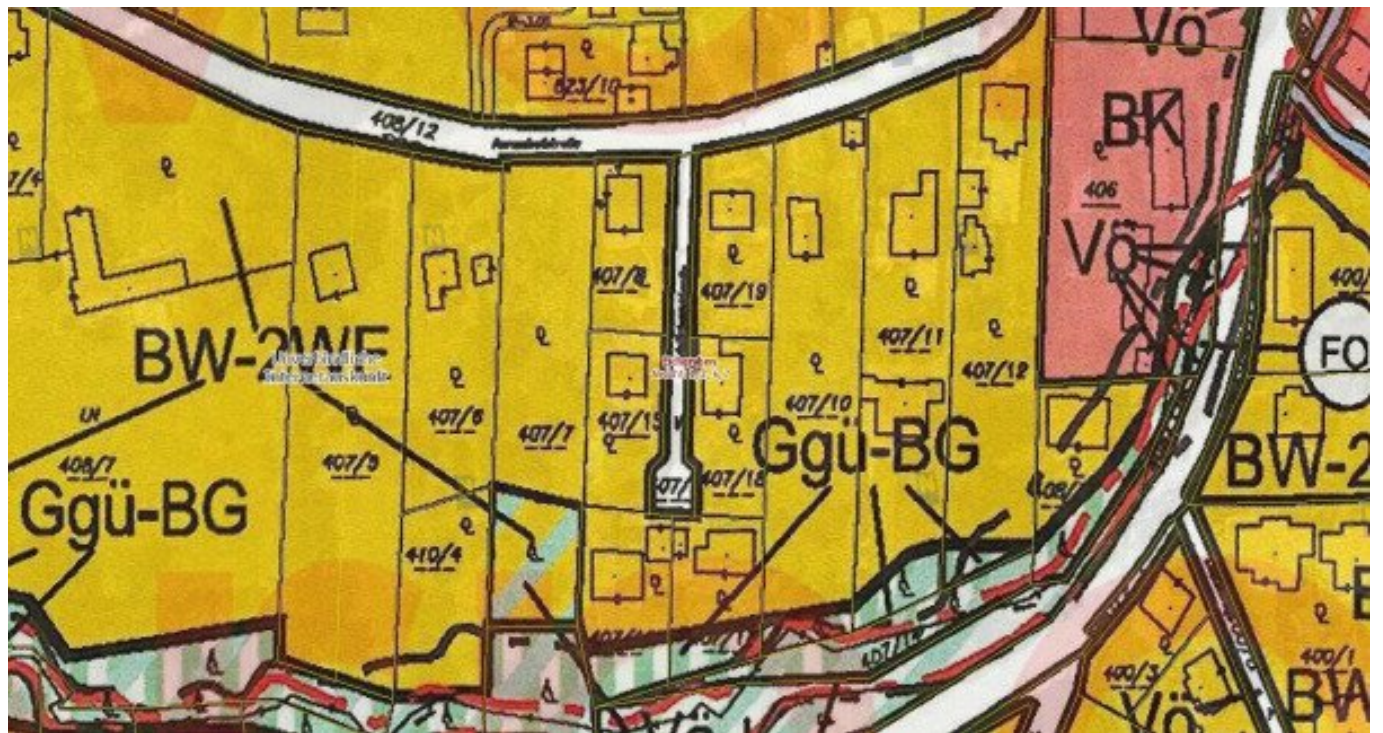
H +43 677 620 834 20

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









§ 3

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN für das BAULAND – WOHNGEBIET, das BAULAND – AGRARGEBIET und das BAULAND – SONDERGEBIET

1.) Bauplatzgröße

Die Mindestgröße der neu zu schaffenden Bauplätze muss 700 m² betragen.

2.) Bauplatzausnutzung

2.1 Ist im Bebauungsplan anstelle der Dichteangabe ein „F“ (Formel) festgelegt, so ist für die betreffende bebaute oder unbebaute Baulandfläche die maximal bebaubare Fläche aus der Tabelle zu entnehmen.

Ungeachtet dieser rechnerisch ermittelten maximal bebaubaren Fläche, darf eine Garage als Nebengebäude mit einer Grundrissfläche von höchstens 100 m² errichtet werden.

2.2 Zwischenwerte sind nach folgender Formel zu ermitteln:

$$y = \sqrt{b^2 - \left(b^2 \frac{(x-a)^2}{a^2} \right)}$$

Parameter: a = 4000 b = 300 x = Bauplatz in m² y = bebaubare Fläche in m²

$$Y = \sqrt{90.000 - (90.000 \times (z - 4.000)^2 / 16.000.000)}$$

Bauplatz in m ²	maximal bebaubare Fläche in m ²	Bebauungs- dichte in %	Bauplatz in m ²	maximal bebaubare Fläche in m ²	Bebauungs- dichte in %
700	169,53	24,2	2500	278,11	11,1
800	180	22,5	2600	281,02	10,8
900	189,58	21,06	2700	283,71	10,5
1000	198,43	19,8	2800	286,18	10,2
1100	206,62	18,8	2900	288,43	10
1200	214,24	17,9	3000	290,47	9,7
1300	221,35	17	3100	292,31	9,4
1400	227,96	16,3	3200	293,94	9,2
1500	234,19	15,6	3300	295,37	9
1600	240	15	3400	296,61	8,7
1700	245,45	14,4	3500	297,65	8,5
1800	250,55	13,9	3600	298,5	8,3
1900	255,33	13,4	3700	299,16	8,1
2000	259,81	13	3800	299,62	7,9
2100	264	12,6	3900	299,91	7,7
2200	267,91	12,2	4000	300	7,5
2300	271,56	11,8			
2400	274,95	11,5			

Objektbeschreibung

Zum gelangt Kauf ein ca. 1.846 m² großes Grundstück in der Marktgemeinde Eichgraben, Bezirk St. Pölten-Land. Das Grundstück ist gemäß vorliegendem Teilungsplan in zwei Bauparzellen unterteilt und bietet die Möglichkeit zur Errichtung von bis zu vier Wohneinheiten oder beispielsweise in Form von zwei Doppelhäusern mit einer Nutzfläche von jeweils ca. 110–130 m².

Eckdaten

- **Grundstücksgröße gesamt:** ca. 1.846 m²
- **Teilung:** Zwei Bauparzellen vorgesehen
- **Flächenwidmung:** Offene Bauweise
- **Bauklasse:** I, II (bis 8 m)
- **Mindestgröße pro Bauplatz:** 700 m²
- **Geplante Bebauung:** Errichtung von 2 Objekten

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap