

Bauträger aufgepasst - Baurecht am Bruckhaufen



Objektnummer: 7191/194

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Heizwärmebedarf:	C 66,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €
Infos zu Preis:	

Neuer Pacht- oder Baurechtsvertrag notwendig!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



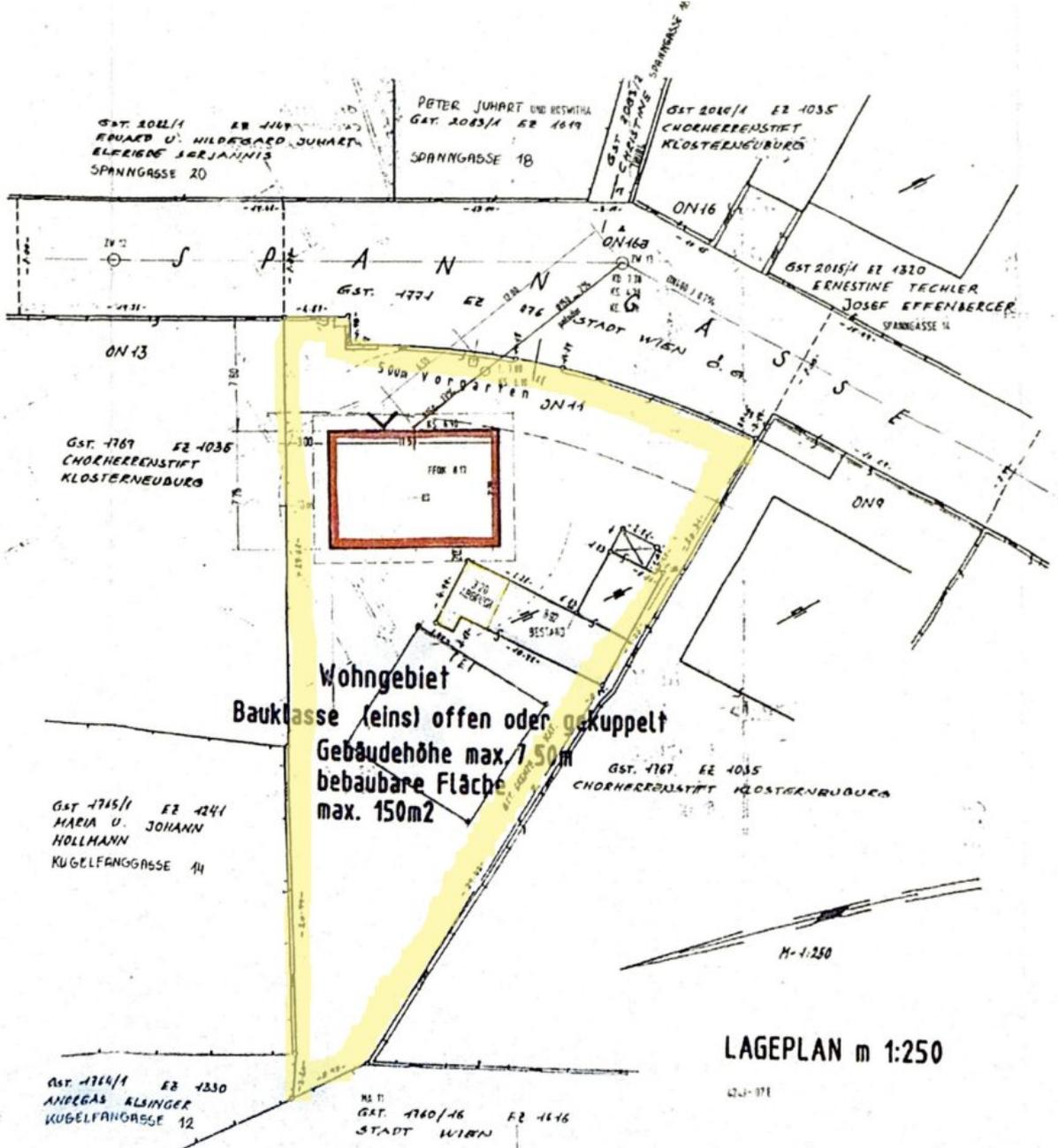
Robert Holzmann

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien









Wohngebiet
 Bauklasse (eins) offen oder gekuppelt
 Gebäudehöhe max. 1,50m
 bebaubare Fläche
 max. 150m²

LAGEPLAN m 1:250

M-1:250

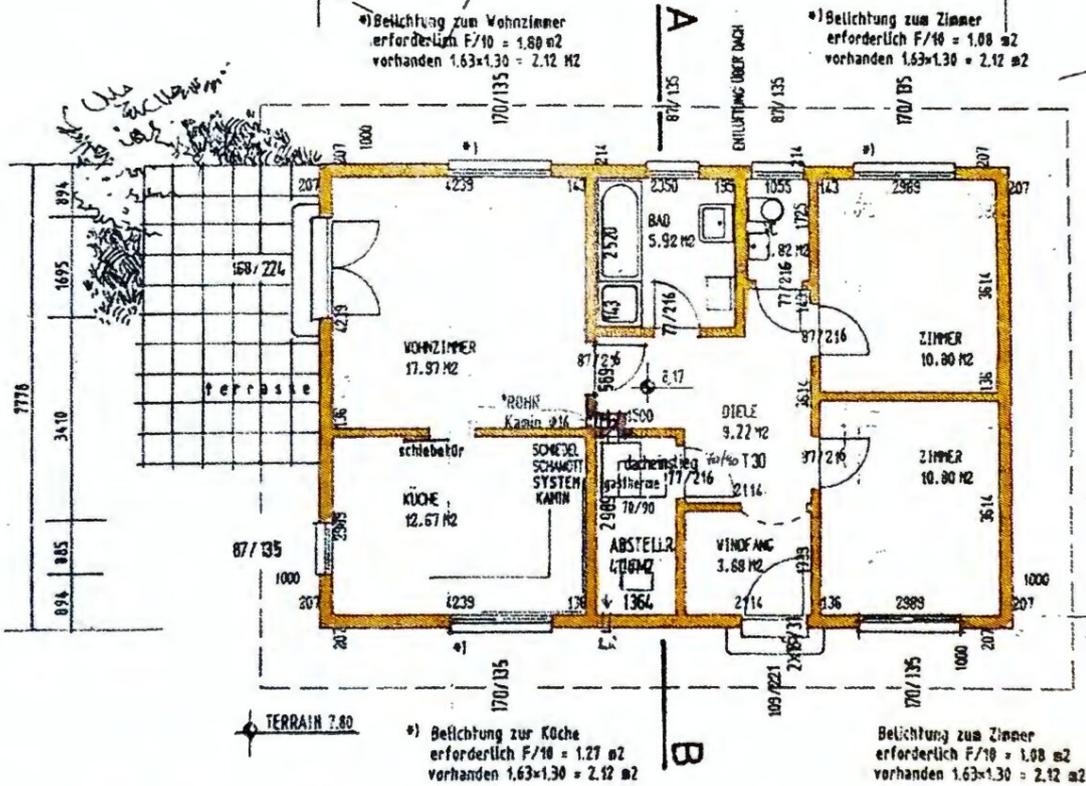
424-171

ERDGESCHOSS
 NETTO-GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNG
 WOHNNUTZFLÄCHE = 76.96 M²

ALLE FENSTER 3-FACH VERGLASUNG MIT INNENJALOUSIE

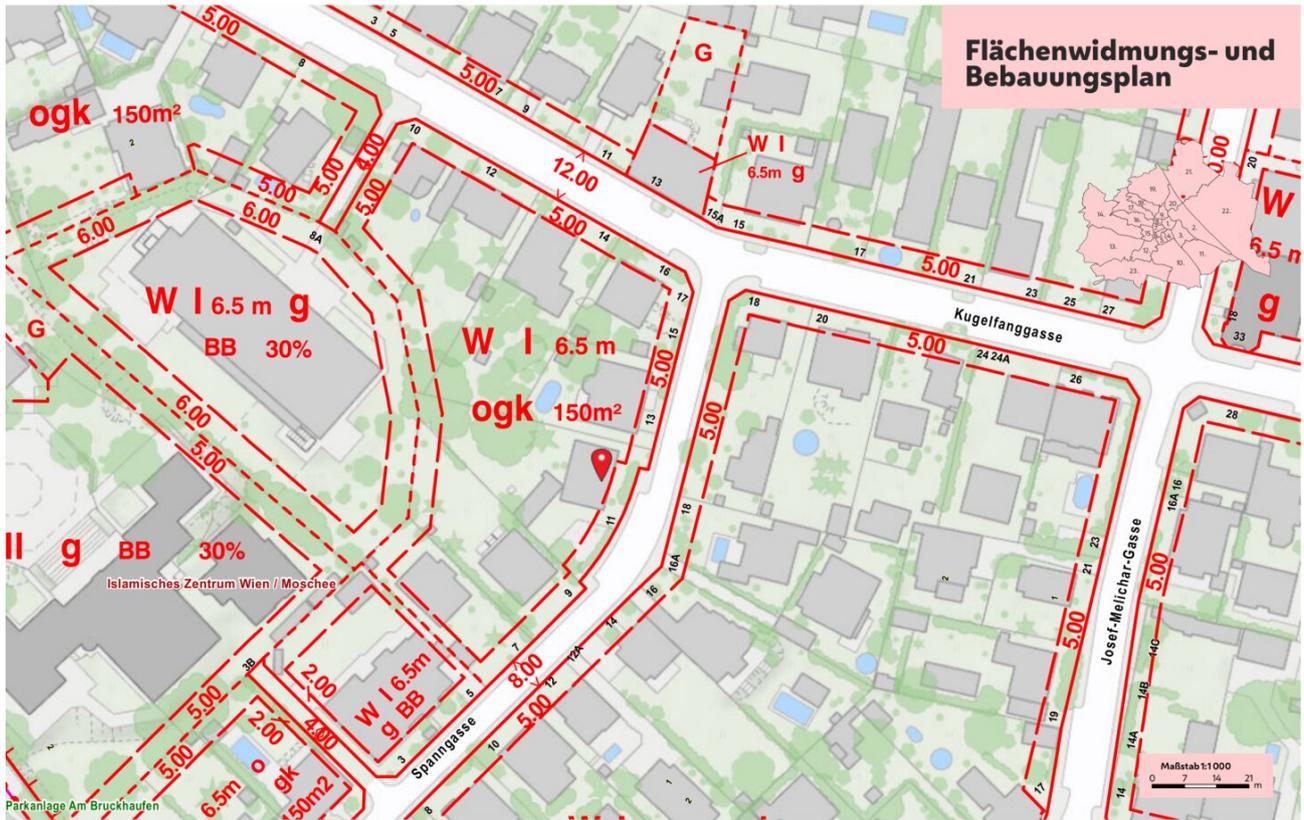
*) Belichtung zum Wohnzimmer
 erforderlich F/10 = 1.89 m²
 vorhanden 1.63x1.30 = 2.12 m²

*) Belichtung zum Zimmer
 erforderlich F/10 = 1.08 m²
 vorhanden 1.63x1.30 = 2.12 m²



2124	1715	3175	1100	805	1715	894
------	------	------	------	-----	------	-----

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 22.05.2025 13:28

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Objektbeschreibung

Entwicklungsgrundstück in Baurecht – Projekt mit zwei Parzellen

Adresse: Spanngasse 11, 1210 Wien

Fläche: 939m² Pachtgrund Stift Klosterneuburg.

Option: Teilung denkbar*, dadurch Doppelhaus entwickelbar, bzw. eventuell bis zu 4 Wohneinheiten*.

Projektidee:

Dieser Pachtgrund oder Baurechtsgrund bietet variable Möglichkeiten. Der Bestand ist nicht unterkellert und verursacht als Elkhaus keine hohen Abbruchkosten. Auch das Nebengebäude lässt sich leicht entfernen. Das Grundstück lässt sich voraussichtlich längs teilen und so entsteht die Möglichkeit bis zu 4 Wohneinheiten auf den knapp 1.000m² großen Areal zu errichten.

Durch die alternative Konzeption, weg von der Pacht, hin zum Baurechtswohnungseigentum lassen sich die Kosten für den einzelnen Eigentümer auch wesentlich angenehmer gestalten.

In jedem Fall muss bei Erwerb der Liegenschaft ein neuer Pacht- oder Baurechtsvertrag mit dem Stift Klosterneuburg verhandelt werden. Derzeit befindet sich die Liegenschaft noch in einer Verlassenschaft, welche in den kommenden Wochen abgeschlossen wird. Ein Kauf ist jederzeit möglich.

Wirtschaftlicher Vorteil:

- Variable Konzepterstellung
- Günstigere laufende Belastung beim Begründungsmodell Baurechtswohnungseigentum
- Kurze Erschließungszeiten dank bestehender Infrastruktur

Mögliche Bebauung:

- Zwei moderne Reihenhäuser oder
- Zwei kleine Mehrfamilienhäuser mit je bis zu 2 Wohneinheiten

Lage & Erreichbarkeit:

- Öffentliche Anbindung: Bus und Tram vor Ort, S-/U-Bahn Floridsdorf in der Nähe
- Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Ärzte fußläufig
- Freizeit: Donaupark & Alte Donau ideal für Sport und Erholung

***ACHTUNG: Die Bebaubarkeit des Grundstückes resultiert aus einer reinen oberflächlichen Bebauungsstudie und kann nicht garantiert werden. Es obliegt dem Käufer eine Bebaubarkeit zu prüfen und zu evaluieren.**

Hillinger Immobilien steht Ihnen als Interessent, Bauträger oder Entwickler gerne jederzeit zu Verfügung.

Fordern Sie gerne unverbindlich Informationen an.

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 <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap