

Traumhaftes Eigenheim: Baugrund in Vösendorf



1

Objektnummer: 1155/2706
Eine Immobilie von myImmo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Kaufpreis:	415.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

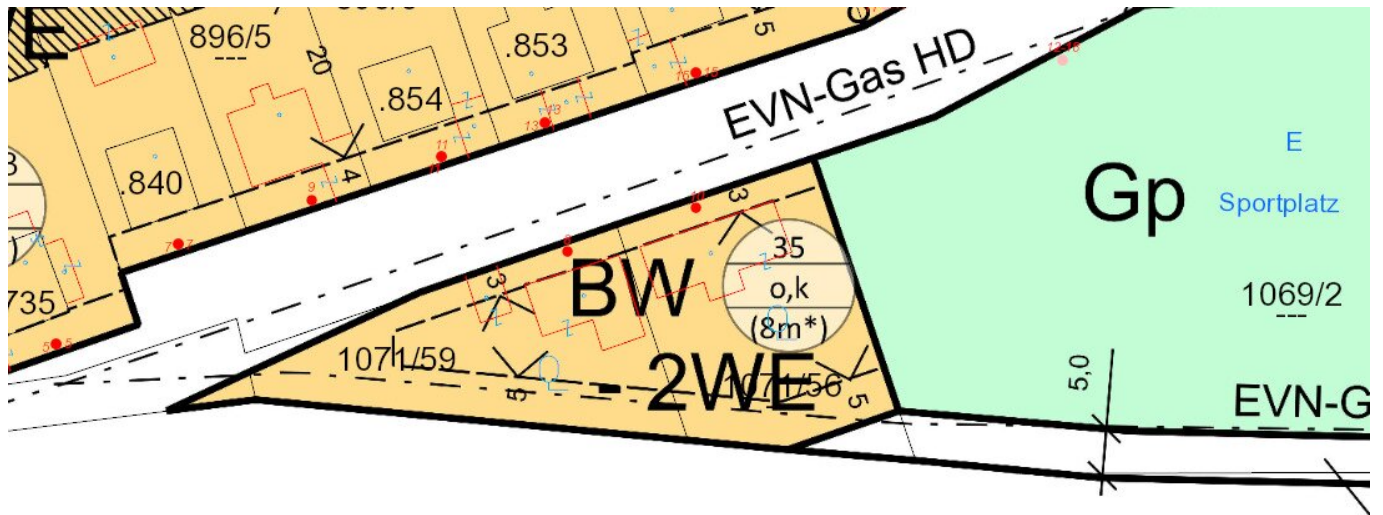
Serkan Geyik

myImmo GmbH
Semperstraße 29/6
1180 Wien

T +43 1 810 10 21 - 12
F + 43 1 810 10 21 - 89

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





LEGENDE:

FESTLEGUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

BAULAND

- BW** Wohngebiet
-240 + max. zwei Wohnheiten pro Grundstück
-180 + max. drei Wohnheiten pro Grundstück
- BK** Kerngebiet
Kerngebiet für nachhaltige Bebauung
1,2 - Nachbaugebiet Geschäftsfläche
- BA** Agrargebiet
- BB-** Betriebsgebiet
1. emissionsarm (Emissionsverhalten wie im Bauland-Kerngebiet)
- BS-** Sondergebiet
1. Tierschlachthaus
2. Hotel
3. Erholung, Freizeit, Hotel
4. Öffentliche Einrichtungen
5. Sporteinrichtungen, Tennisstadion
6. Rettung
7. Kindergärten
8. Erholung, Freizeit, Sport
9. Alterspflege

- A** Aufschüttungszone
1. Schuttstein
- V-** Verkehrsfläche
1. Schuttstein

- verschiedene Widmungsarten in übereinander liegenden Ebenen
- BB** = Bauland-Betriebsgebiet
V0 = öffentliche Verkehrsfläche
- Gp** = Grünland-Parkanlage
V0 = öffentliche Verkehrsfläche

- Wohnfläche falls nicht anders festgelegt:
Einfamilienhaus 30-60
verdichteter Fachbau 70-110
Geschäftsbau 120-200
- Hinweis:
Die Wohnfläche ist nur im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zu verstehen

- ZZ** Zentrumzone

- GRÜNLAND**
- Gr** Land- und Forstwirtschaft
Gho Land- und Forstwirtschaftliche Hofstelle

- Gg** Grüngebiet
Funktionsebene des Grüngebietes:
1. Landschaftswald
2. Verbindungswald
3. Erholungsfläche
4. Retentionsfläche

- Gw** erhaltenwertes Gebäude im Grünland
- Gsp** Sportplätze
Gf Friedhof
Gp Parkanlage
Gkg Kleingärten
Gp Lagerplatz
(W) Gewässer/Wasserfläche

VERKEHRSFLÄCHE

- S102** Schnellstraße/Autobahn
S103 Landesstraßen
- V0** öffentliche Verkehrsfläche
Vp private Verkehrsfläche
P Parkplatz
Eisenbahn
Genüll Eisenbahntrasse 1957 (d.g.f. 10) zu besetzen
BAVVERKEHRSFLÄCHE: 120m von der Mitte des Außenrandes
Genüll
Von Bahnhöfen innerhalb der
Baufläche und bis 12m von
Genüll (S102)

- GRENZEN**
- Gemeindegrenze**
Landesgrenze

- KENNTLICHMACHUNGEN VON ÜBERÖRTLICHEN PLANUNGEN BZW. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN**
- Forstfläche** gemäß DIN mit der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft
- Forstfläche** gemäß DIN mit der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft

- Bodendenkmal - archaische Fundamentreste**
g = geschützt
Quelle: Historisches Ortslexikon (Hans Conrad Adolph vom 14.05.2018)

- Verkehrsfläche**
g = Verkehrsfläche
Quelle: Verkehrsflächenkataster (Hans Conrad Adolph vom 14.05.2018)

- Retentionsgebiet**
Anschlaglinie "HQ 100"
Auftraggeber, bestehende Hochwasserungen nicht begrenzt
Quelle: "Hochwasserplanung ABU" (Hans Conrad Adolph vom 14.05.2018)

VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

- Hochspannungsfreileitungen**
Schutzzone 120m - Freileitung, 20m - Kabelnetz
Quelle: Hochspannungs-Freileitungswegplan
- EVN - Gas Hochdruck Leitung**
Quelle: d-mal der EVN vom 07.07.2020
- Kläranlage**
Tankstelle

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Baulichkeit unter Denkmalschutz**
Quelle: 1.3 Denkmalschutzgesetz
Bau. Nr. 10/10

- Öffentliche Gebäude, öffentliche Einrichtungen**
1. Polizei
2. Landratsamt (Wald)
3. Kulturhaus
4. Volkshaus
5. Aufstellungshalle
6. Gemeindehaus
7. Landratsamt (Dit) + Musikschule

FESTLEGUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Strassenfluchtlinien mit Angaben des Abstandes der Strassenfluchtlinie in Meter**
- Strassenfluchtlinien, die mit den in der Natur bestehenden Strassenbegrenzungen bzw. mit den Grundbesitzgrenzen der nachfolgenden Katastrals übereinstimmen**

- Baufluchtlinie mit Angabe des Bauwuchs**
- Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie**
- Abgrenzung von Baulandflächen mit derselben Bauweise, -höhe und -dicke**

- Bebauungsdichte**
1. an Zählungen (ab 10) Höchstzulässige
Bebauungsdichte in % der Bauplatzgröße
höchstzulässige Geschossflächenzahl
2. an Zählungen (ab 10) Geschossflächenzahl
(Verhältnis der Grundfläche aller Geschosse von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes)
[x] für einen gem. Beurteilungsbereich

- Bebauungsweise**
1. - offen
2. - geschlossen
3. - teilweise
4. - eineinseitig
5. - eineinseitig

- SONDERBEBAUUNGSWEISEN:**
11. Die Gebäude auf einem Bauplatz sind an eine höhere bzw. seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, wobei der freie Lichteinfall unter 45° auf der Hauptfassade zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden darf.

12. Die Gebäude auf einem Bauplatz sind an eine höhere bzw. seitliche Grundstücksgrenze, die gleichzeitig Widmungsgrenze zu Grünland-Sportplatz Gp01 ist, anzubauen, wobei der freie Lichteinfall unter 45° auf der Hauptfassade zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden darf.

13. Die Gebäude auf einem Bauplatz dürfen an die Nordfluchtlinie sowie die seitliche bzw. höhere Baufluchtlinie angebaut werden, wobei der freie Lichteinfall unter 45° auf der Hauptfassade zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden darf.

14. Die auf diesem Bauplatz zu errichtenden Gebäude sind an die seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, an den anderen Grundbesitzsgrenzen ist ein Bauwuchs anzubauen.

- Bebauungshöhe**
1. "Bauland"
2. - I ... bis 5m
3. - II ... über 5m - 8m
4. - III ... über 8m - 11m
5. - IV ... über 11m - 14m
6. - V ... über 14m - 17m
7. - VI ... über 17m - 20m
8. - VII ... über 20m - 23m
9. - VIII ... über 23m - 26m

- * (Hörs) ... höchstzulässige Gebäudehöhe, gleichzeitig höchster Punkt des Bauwerks

- Bereiche seitlicher oder hinterer Bauweise**
öffentliche Wege, die weder Durchzugs- noch Aufschüttungsstraßen sind
Wohnstraße

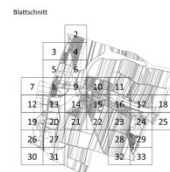
- Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen**
- Freifläche**
F1 - "Baumreihe"
F2 - A. Bebauungseinschränken
Niveau der Verkehrsfläche
Strassenfluchtlinie, an der Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen sind



BEBAUUNGSPLAN

Planblatt Nr.: Legende

Der Bebauungsplan ist Bestandteil der Verordnung des Gemeinderates mit Beschluss vom: 14.12.2022 TOP 12	Geprüft von der NO-Landesregierung	Nach Kundmachung vom: bis in Kraft getreten am:
Planverfasser: raum und plan Dipl.-Ing. Josef Hammer Ingenieurkollaborant für Raumplanung und Raumordnung statistisch befähigt und bescheidet Zulassung A-2520 Bad Vöslau, Moersweg 6/2 office@raumundplan.at http://www.raumundplan.at		



Stand: Dezember 2022
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Josef Hammer, Lucia Mengi BSc
Plangrundlage: Digitale Katastermappe (Stand: 2020)

Objektbeschreibung

Sie suchen nach Ihrem Traumhaus in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Gegend in Niederösterreich? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Der Kaufpreis von 415.000,00 € bietet ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis und ermöglicht es Ihnen, Ihr Budget für Ihr neues Zuhause effizient zu nutzen.

Das Grundstück verfügt über die Widmung Wohngebiet, 2 Woheiten. Die detaillierte Widmung finden Sie unter "Pläne".

Für weitere Frage steht Ihnen Herr GEYIK gerne unter +43 1 810 10 21 - 12 zur Verfügung.

Die Vermittlungsprovision beträgt 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap