

## Wohnbaugrundstück Steyr, Unterhimmlerstraße 5



**Objektnummer: 1633/280**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Unterhimmler Straße
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4400 Steyr
Wohnfläche:	3.542,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	260.000,00 €
Provisionsangabe:	

9.360,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Leopold Bayer

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Hohensteinstraße 12/10  
3500 Krems an der Donau

T +43 660 / 4290750  
H +43 660 / 4290750

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



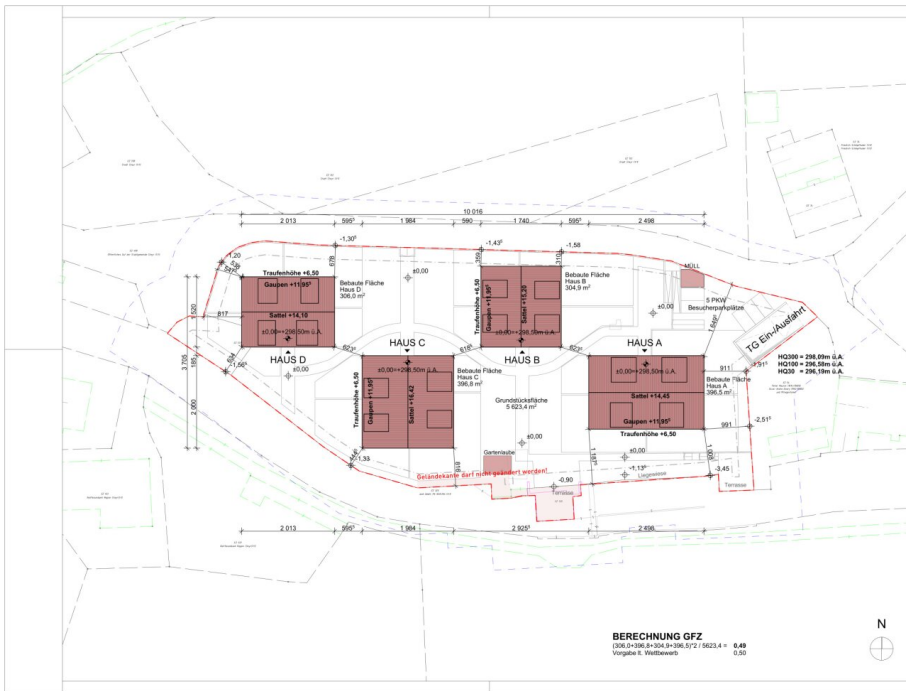












EINREICHPLAN

SCHNEIDER LENGAUER  
ARCHITECTEN ZT GMBH

**PROJEKT** Wohnanlage Himmlitzer Au  
**ANSCHRIFT** 4490 Steyr, Unterhimmler Straße 5  
**KAT.GEM** 49203 **GST.NR** 109\_105/2 **EZ** 345

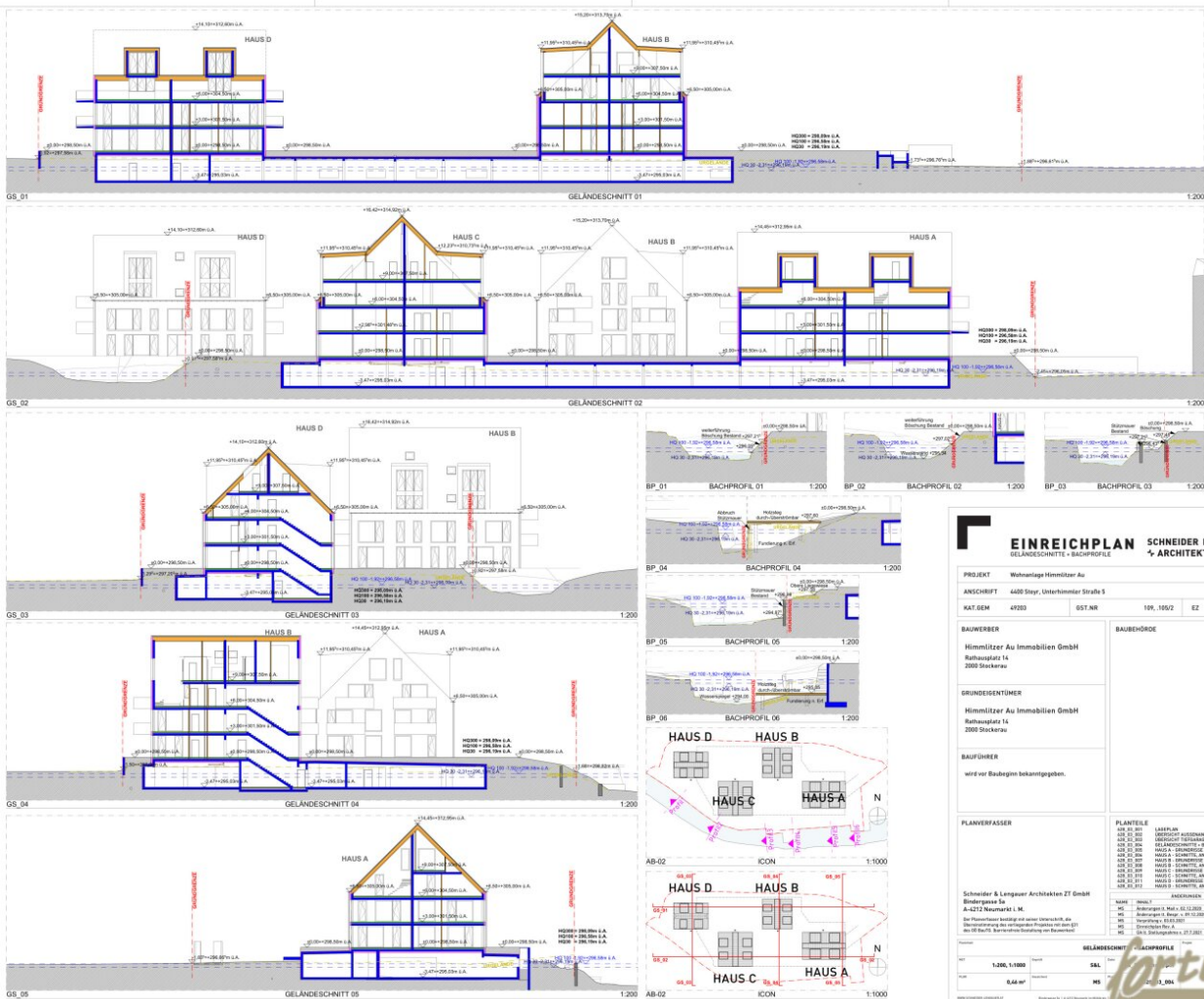
<b>BAUWERBER</b> Himmlitzer Au Immobilien GmbH Rathausplatz 14 2000 Stockerau	<b>BAUBEHÖRDE</b>																																																																			
<b>GRUNDEIGENTUMER</b> Himmlitzer Au Immobilien GmbH Rathausplatz 14 2000 Stockerau																																																																				
<b>BAUFÜHRER</b> wird vor Baubeginn bekanntgegeben.																																																																				
<b>PLANVERFASSER</b> Schneider & Lengauer Architekten ZT GmbH Bindergasse 5a A-4212 Neumarkt i. M. Der Planverfasser bestätigt mit seiner Unterschrift, die Übereinstimmung des vorliegenden Projektes mit dem §1 des ÖB Bau/TG. (Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken!)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="3">PLANTEILE</th> </tr> <tr> <td>428_03_001</td> <td>LAGEPLAN</td> <td></td> </tr> <tr> <td>428_03_002</td> <td>ÜBERSICHT AUSSENANLAGE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>428_03_003</td> <td>ÜBERSICHT TERRASSE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>428_03_004</td> <td>GELÄNDESCHNITTE + BACHPROFILE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>428_03_005</td> <td>HAUS A - GRUNDRIESE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>428_03_006</td> <td>HAUS A - SCHNITTE ANSICHTEN</td> <td></td> </tr> <tr> <td>428_03_007</td> <td>HAUS B - GRUNDRIESE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>428_03_008</td> <td>HAUS B - SCHNITTE ANSICHTEN</td> <td></td> </tr> <tr> <td>428_03_009</td> <td>HAUS C - GRUNDRIESE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>428_03_010</td> <td>HAUS C - SCHNITTE ANSICHTEN</td> <td></td> </tr> <tr> <td>428_03_011</td> <td>HAUS D - GRUNDRIESE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>428_03_012</td> <td>HAUS D - SCHNITTE ANSICHTEN</td> <td></td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4">ÄNDERUNGEN</th> </tr> <tr> <th>NAME</th> <th>INHALT</th> <th>DATUM</th> <th>INDEX</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MS</td> <td>Änderungen lt. Mail v. 02.12.2020</td> <td>03.12.2020</td> <td>VZ</td> </tr> <tr> <td>MS</td> <td>Änderungen lt. Meeting v. 09.12.2020</td> <td>10.02.2021</td> <td>VZ</td> </tr> <tr> <td>MS</td> <td>Vervollständigung v. 03.03.2021</td> <td>10.03.2021</td> <td>VZ</td> </tr> <tr> <td>MS</td> <td>Eingereicht im A.</td> <td>07.03.2021</td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>MS</td> <td>ÜB v. Sachverständigen v. 27.7.2021</td> <td>02.11.2021</td> <td>B</td> </tr> </tbody> </table>	PLANTEILE			428_03_001	LAGEPLAN		428_03_002	ÜBERSICHT AUSSENANLAGE		428_03_003	ÜBERSICHT TERRASSE		428_03_004	GELÄNDESCHNITTE + BACHPROFILE		428_03_005	HAUS A - GRUNDRIESE		428_03_006	HAUS A - SCHNITTE ANSICHTEN		428_03_007	HAUS B - GRUNDRIESE		428_03_008	HAUS B - SCHNITTE ANSICHTEN		428_03_009	HAUS C - GRUNDRIESE		428_03_010	HAUS C - SCHNITTE ANSICHTEN		428_03_011	HAUS D - GRUNDRIESE		428_03_012	HAUS D - SCHNITTE ANSICHTEN		ÄNDERUNGEN				NAME	INHALT	DATUM	INDEX	MS	Änderungen lt. Mail v. 02.12.2020	03.12.2020	VZ	MS	Änderungen lt. Meeting v. 09.12.2020	10.02.2021	VZ	MS	Vervollständigung v. 03.03.2021	10.03.2021	VZ	MS	Eingereicht im A.	07.03.2021	A	MS	ÜB v. Sachverständigen v. 27.7.2021	02.11.2021	B
PLANTEILE																																																																				
428_03_001	LAGEPLAN																																																																			
428_03_002	ÜBERSICHT AUSSENANLAGE																																																																			
428_03_003	ÜBERSICHT TERRASSE																																																																			
428_03_004	GELÄNDESCHNITTE + BACHPROFILE																																																																			
428_03_005	HAUS A - GRUNDRIESE																																																																			
428_03_006	HAUS A - SCHNITTE ANSICHTEN																																																																			
428_03_007	HAUS B - GRUNDRIESE																																																																			
428_03_008	HAUS B - SCHNITTE ANSICHTEN																																																																			
428_03_009	HAUS C - GRUNDRIESE																																																																			
428_03_010	HAUS C - SCHNITTE ANSICHTEN																																																																			
428_03_011	HAUS D - GRUNDRIESE																																																																			
428_03_012	HAUS D - SCHNITTE ANSICHTEN																																																																			
ÄNDERUNGEN																																																																				
NAME	INHALT	DATUM	INDEX																																																																	
MS	Änderungen lt. Mail v. 02.12.2020	03.12.2020	VZ																																																																	
MS	Änderungen lt. Meeting v. 09.12.2020	10.02.2021	VZ																																																																	
MS	Vervollständigung v. 03.03.2021	10.03.2021	VZ																																																																	
MS	Eingereicht im A.	07.03.2021	A																																																																	
MS	ÜB v. Sachverständigen v. 27.7.2021	02.11.2021	B																																																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4">LAGEPLAN</th> </tr> <tr> <th>MASSSTAB</th> <th>PROJEKT</th> <th>BLATT</th> <th>DATUM</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1:500</td> <td>428_Einreichung.pln</td> <td>628</td> <td>02.11.2021</td> </tr> <tr> <td>0,18 m²</td> <td>MS</td> <td>428_03_001</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		LAGEPLAN				MASSSTAB	PROJEKT	BLATT	DATUM	1:500	428_Einreichung.pln	628	02.11.2021	0,18 m²	MS	428_03_001																																																				
LAGEPLAN																																																																				
MASSSTAB	PROJEKT	BLATT	DATUM																																																																	
1:500	428_Einreichung.pln	628	02.11.2021																																																																	
0,18 m²	MS	428_03_001																																																																		

www.schneider-lengauer.at









**EINREICHPLAN** SCHNEIDER LENGAUER ARCHitekten

PROJEKT: Wohnanlage Himmelstzer Au  
 ANSCHLUF: 4405 Styr., Unterhimmelstzer Straße 5  
 KAT.GEM: 4903 GST.NR: 109, 1052 EZ: 340

BAUWERBER: Himmelstzer Au Immobilien GmbH  
 Baubestplatz 14, 2000 Stockerau

GRUNDEIGENTUMER: Himmelstzer Au Immobilien GmbH  
 Baubestplatz 14, 2000 Stockerau

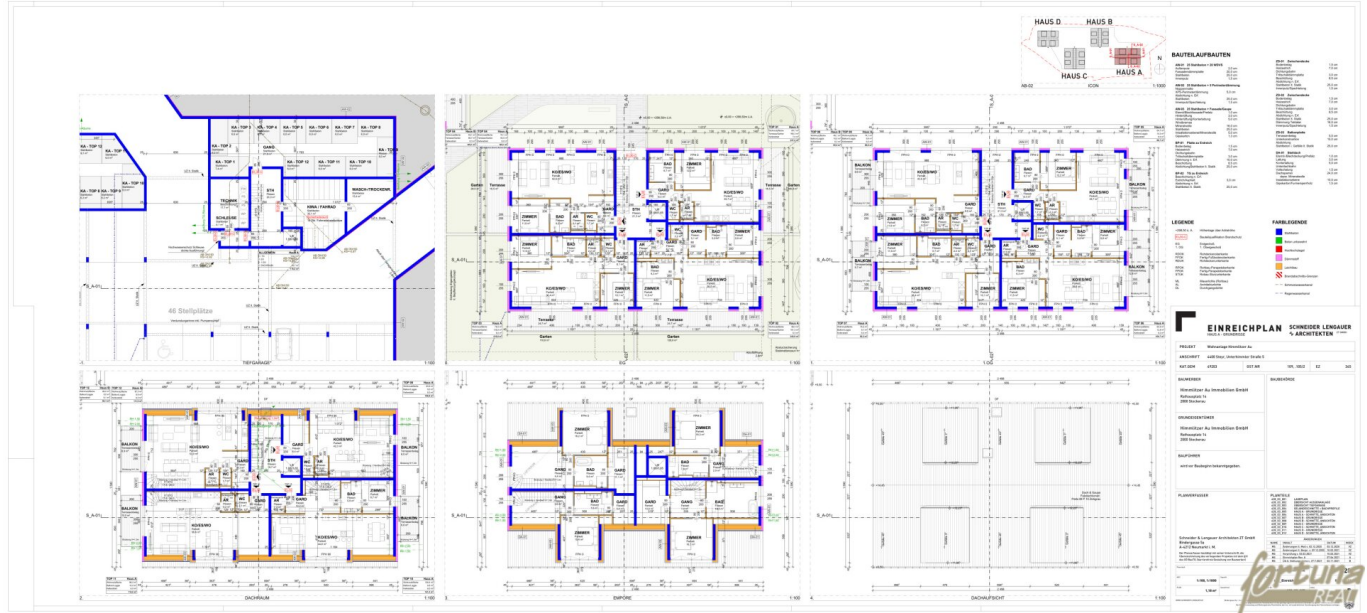
BAUFÜHRER: wird vor Baubeginn bekanntgegeben.

PLANVERFASSER: SCHNEIDER LENGAUER ARCHitekten  
 Schneider & Lengauer Architekten ZT GmbH  
 Binderergasse 5a  
 4422 Neumarkt i. M.  
 Der Planverfasser bestätigt mit seiner Unterschrift, die  
 Bauplanzeichnung über alle notwendigen Prüfungen und den  
 aus dem BauTz. Bauverfahren-Entscheidung von Bauwerkstz.

NUMM.	INHALT	DATUM	STATUS
01	LAAGEPLAN	01.12.2017	001
02	RELIEFPLAN	01.12.2017	02
03	BAUWERBUNG	01.12.2017	03
04	HAUS A - SCHNITT, AUSSEN	01.12.2017	04
05	HAUS B - SCHNITT, AUSSEN	01.12.2017	05
06	HAUS C - SCHNITT, AUSSEN	01.12.2017	06
07	HAUS D - SCHNITT, AUSSEN	01.12.2017	07
08	HAUS A - SCHNITT, INNEN	01.12.2017	08
09	HAUS B - SCHNITT, INNEN	01.12.2017	09
10	HAUS C - SCHNITT, INNEN	01.12.2017	10
11	HAUS D - SCHNITT, INNEN	01.12.2017	11

BELEGESCHNITT: 1:200  
 BACHPROFIL: 1:200

628  
**fortuna**  
 REAL







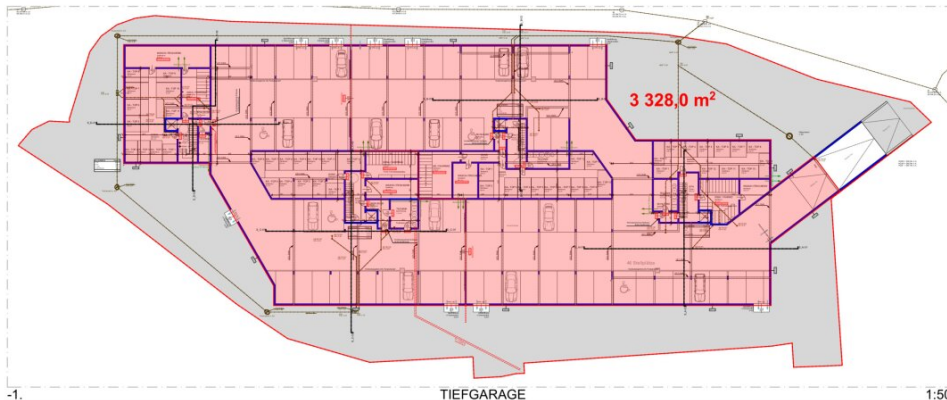










**BERECHNUNG Geschossflächenzahl**

BGF Gesamt / Grundstücksfläche  
 $(306,0+396,8+304,9+396,5) / 2 = 5623,4 = 0,43$   
 Vorgabe lt. Wettbewerb 0,50

**BERECHNUNG Baumassenzahl**

BRI Gesamt ü. fertigem Terrain / Grundstücksfläche

BRI Haus A  
 $166,6 \cdot 24,98 + 13,5 \cdot (5,42 + 5,43 + 4,76 + 5,20) = 4.442,60 \text{ m}^2$   
 BRI Haus B  
 $188,8 \cdot 17,5 + 13,5 \cdot (3,80 \cdot 4) = 3.509,20 \text{ m}^2$   
 BRI Haus C  
 $227,4 \cdot 20,0 + 13,5 \cdot (3,80 \cdot 2 + 2,40 \cdot 2) = 4.715,40 \text{ m}^2$   
 BRI Haus D  
 $156,6 \cdot 20,13 + 13,5 \cdot (3,8 \cdot 2 + 4,2 + 4,61) = 3.373,89 \text{ m}^2$   
 SUMME 16.041,09 m<sup>2</sup>  
 $16.041,09 \text{ m}^2 / 5.623,4 \text{ m}^2 = 2,85$

**BERECHNUNG überbaute Grundfläche**

$306,0 + 396,8 + 304,9 + 396,5 = 1.404,2 \text{ m}^2$

**BERECHNUNG Bruttorauminhalt**

BRI Gesamt bis zur konstr. Gebäudesohle

BRI TG + BRI Überhöhe bei Gebäude + BRI Gesamt (über Terrain)  
 $3328,0 \cdot 3,15 (\text{Höhe i. Mittel}) + 1.404,2 \cdot 0,60 + 16.041,09 = 27.386,81 \text{ m}^3$

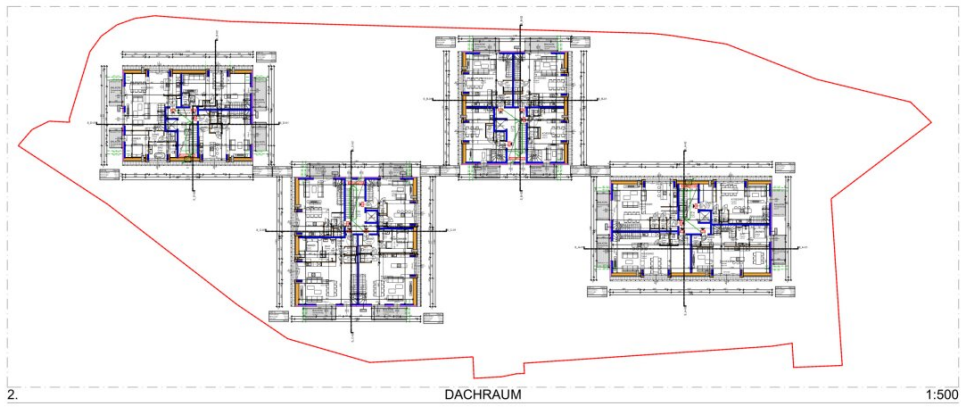
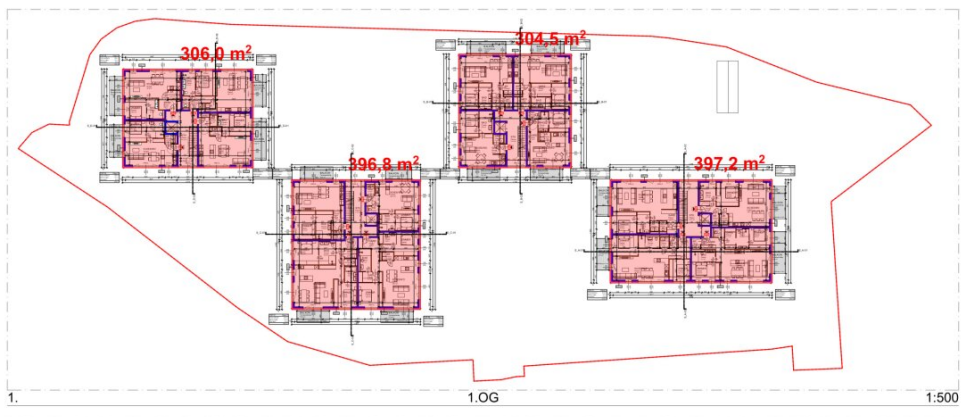


AUFTRAGGEBER  
 Himmlitzer Au Immobilien GmbH  
 Rathausplatz 14  
 2080 Stockerau

ARCHITEKTUR  
 SCHNEIDER LENGAUER  
 ARCHITECTEN

PLANUNGSPHASE: EINREICHPLAN TG+EG, 1:500  
 Das gegenständliche Plandokument ist das geistige Eigentum des Büros Schneider Lengauer.  
 Die Weiterverwendung und Weitergabe des Planinhaltes darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Büros Schneider Lengauer erfolgen.

fortuna  
 ARCHITECTEN

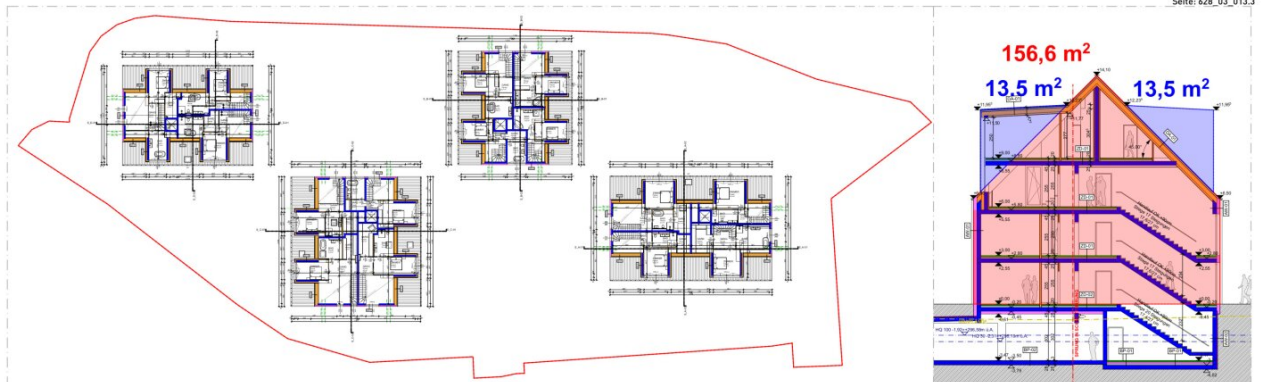


AUFTRAGGEBER  
Himmiliter Au Immobilien GmbH  
Rathausplatz 14  
2080 Stockerau

ARCHITEKTUR  
SCHNEIDER LENGAUER  
+ ARCHITEKTEN

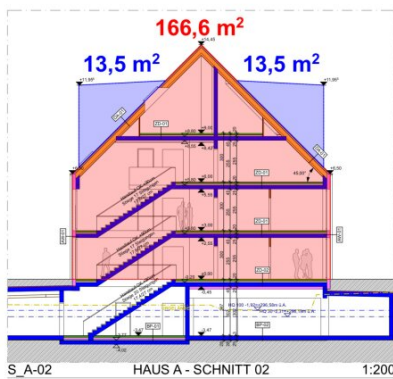
PLANUNGSPHASE: EINREICHPLAN 1.OG+DG, 1:500  
Das gegenständliche Plandokument ist das geistige Eigentum des Büros Schneider Lengauer. Die Weiterverwendung und Weitergabe des Planinhaltes darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Büros Schneider Lengauer erfolgen.



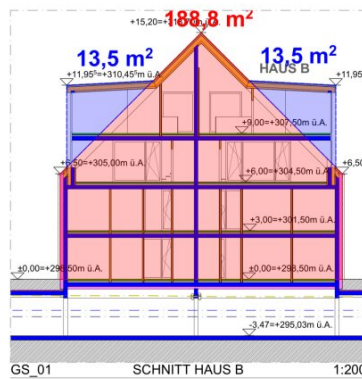


3. EMPORE

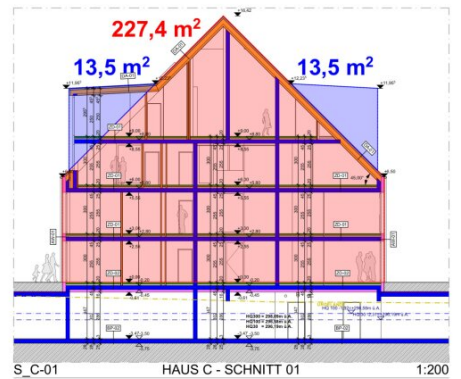
1:500S\_D-02 HAUS D - SCHNITT 02 1:200



S\_A-02 HAUS A - SCHNITT 02 1:200



GS\_01 SCHNITT HAUS B 1:200

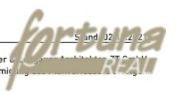


S\_C-01 HAUS C - SCHNITT 01 1:200

AUFTRAGGEBER  
Himmiliter Au Immobilien GmbH  
Rathausplatz 14  
2080 Stockerau

ARCHITEKTUR  
SCHNEIDER LENGAUER  
+ ARCHITEKTEN

PLANUNGSPHASE, EINREICHPLAN EMPORE + SCHNITTE, 1:500, 1:200  
Das gegenständliche Plandokument ist das geistige Eigentum des Büros Schneider Lengauer.  
Die Weiterverwendung und Weitergabe des Planinhaltes darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Büros Schneider Lengauer erfolgen.







## Objektbeschreibung

Dieses Projekt vereint naturnahe Lebensqualität mit urbaner Nähe. Auf einer Fläche von rund 5.545 m<sup>2</sup> entsteht ein besonderes Wohnensemble mit direktem Badezugang zum Himmlitzer Bach. Dieser ist ebenfalls Teil des Angebots mit einer Gesamtfläche von ca. 24.556 m<sup>2</sup>.

Es sind 47 Wohneinheiten und 71 Stellplätze mit einer Wohnnutzfläche von ca. 3.509 m<sup>2</sup> geplant. Das Projekt ist bereits baubewilligt und die Hauptgewerke vergabereif.

Das Grundstück kann entweder im Baurechtmodell oder als Grundstücksverkauf erworben werden und bietet somit Flexibilität im Ankauf.

Das Projekt besteht aus vier Baukörpern und alle Einheiten verfügen über ausreichend Freiflächen und durchdachte Grundrisse.

Das Grundstück liegt oberhalb einer Wehr, ist hochwassergeschützt und Teil der naturgeschützten Unterhimmler Au. Ein ehemaliges Wasserkraftwerk mit Terrassenbauwerk verleiht dem Projekt seinen einzigartigen Charakter. Trotz der idyllischen Lage ist das Zentrum von Steyr und auch alle Orte des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten erreichbar.

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

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <750m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <750m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.250m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### Sonstige

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.250m  
Post <1.750m  
Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap