

## **Großes Grundstück mit zwei Kaufoptionen (Teilungsentwurf)**



093201

**Objektnummer: 1858/10175**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	606.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Rudolf Lackner**

Netmakler – Amadeus Development GmbH  
Bergmillergasse 3/3  
1140 Wien

H +43 699 / 10422336

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





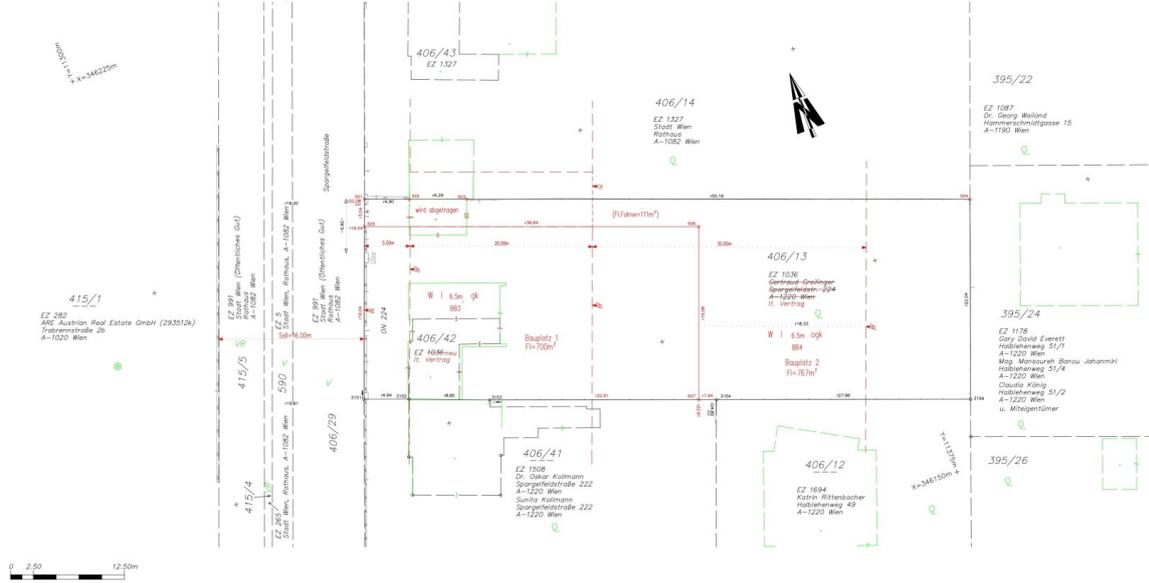
Verwendete geschlossene Geschäftsfälle: 401658/1934/01, 781658/1935/01, 503401658/1936/01, 1201658/1994/01 u. 1301658/1994/01  
 Anmerkung: Maßlichkeiten u. Flächenangaben vorbehaltlich bevorstehender Grenzverhandlung und Behördenabsprache.

**Dipl.-Ing. Robert Wagner**  
 Ingenieurbüro für Vermessungswesen  
 Fröbelgasse 28, 1160 Wien  
 Tel. 01 419 88 88

**1:250**

TELLINGENTURF 2  
 Wien, am 18.09.2025

**GZ.: 2749/25**  
 Kart. Gem.: 01608 Hirschstetten  
 Gd. Bez.: Donaustadt  
 Mappenblatt:



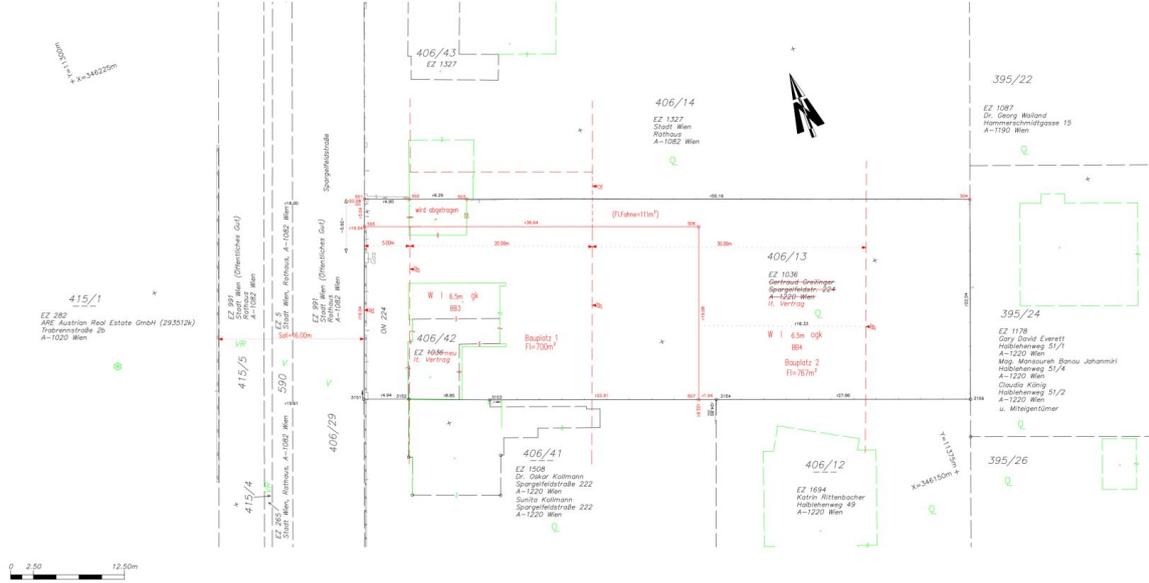
Verwendete geschlossene Geschäftsfälle: 401658/1934/01, 7801658/1935/01, 503401658/1936/01, 1201658/1994/01 u. 1301658/1994/01  
 Anmerkung: Maßlichkeiten u. Flächenangaben vorbehaltlich bevorstehender Grenzverhandlung und Behördenabprache.

**Dipl.-Ing. Robert Wagner**  
 Ingenieurbüro für Vermessungswesen  
 Fröbelgasse 28, 1160 Wien  
 Tel. 01 / 419 88 88

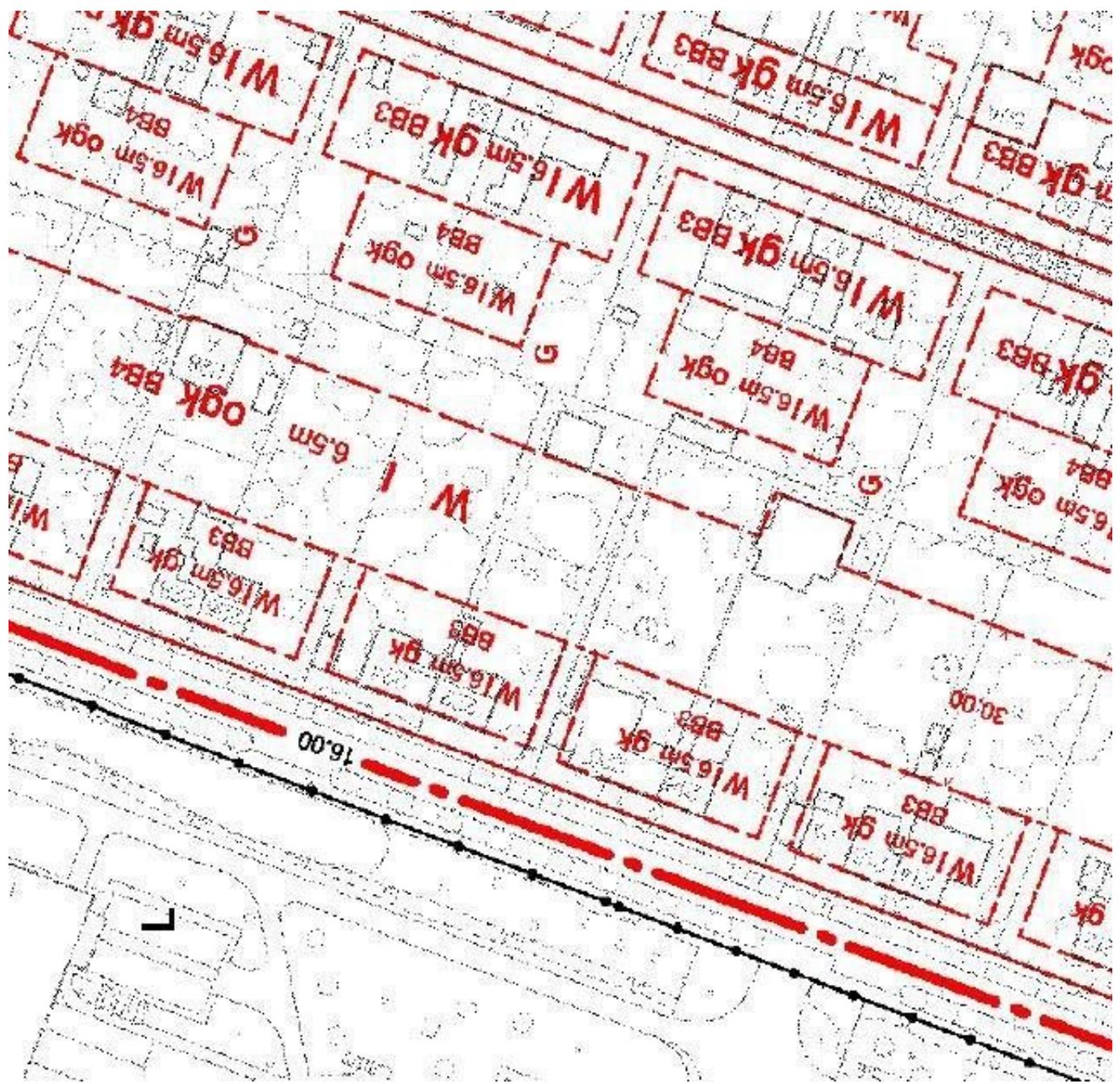
**1:250**

TELLINGENTWURF 2  
 Wien, am 16.09.2025

**GZ.: 2749/25**  
 Kat. Gem.: 01000 Hirschstetten  
 Gd. Bez.: Donaustadt  
 Mappenblatt:







## Zusammenfassung der Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

### Das Grundstück verfügt über zwei Bauklassen:

- Im Straßenbereich WI 6,5m gk BB3
- Im hinteren Bereich: WI 6,5m ogk BB4
- Grundstücksabmessung B/T: ca. 22m x ca. 66m

Die Liegenschaft darf grundsätzlich gemäß § 76 Abs. 10 BO zu 1/3 bebauten werden. Dies unter Berücksichtigung des gültigen Plandokuments, insbesondere **BB3** und **BB4**.

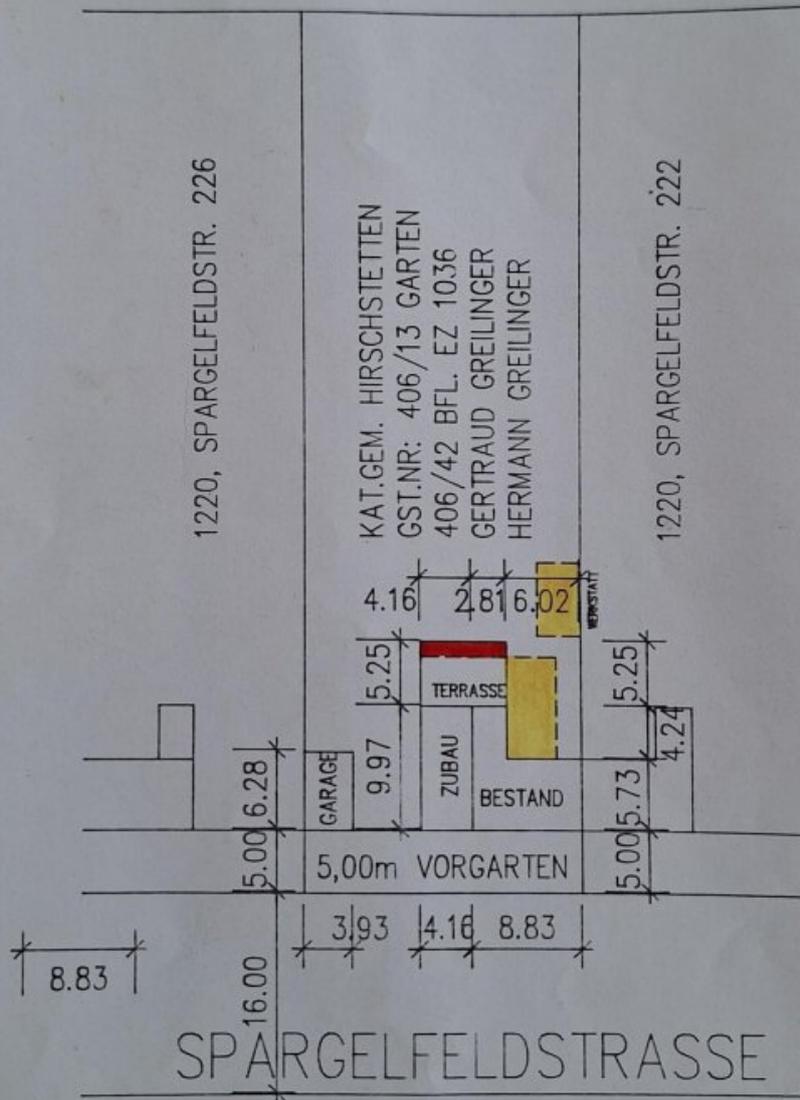
Bei einer Teilung ist das Verhältnis an die jeweilige Liegenschaftsgröße gebunden. § 76 Abs. 10 BO sowie das gültige Plandokument ist ebenfalls zu berücksichtigen. Für die Liegenschaft mit Fahne kommt folgendes gemäß § 76 Abs. 11a hinzu:

Die zu einem Bauplatz oder Baulos gehörende Fläche des Verbindungsstreifens (Fahne) ist bis zu einer Breite von 3 m bei der Ermittlung der bebaubaren Fläche des Bauplatzes beziehungsweise des Bauloses nicht anzurechnen.

4.3 Auf den mit **BB3** bezeichneten Flächen sind Gebäude bzw. Gebäudeteile, die in einem Abstand von weniger als 12,0 m von der vorderen Baufluchtlinie errichtet werden, in der gekuppelten Bauweise mit einem parallel zur Baulinie verlaufenden First auszuführen. Gebäude bzw. Gebäudeteile, die in einem Abstand von mehr als 12,0 m von der vorderen Baufluchtlinie errichtet werden, sind entweder mit einem zu einer seitlichen Grundgrenze hin in einem Winkel von 30° bis 45° ansteigenden Pultdach oder freistehend auszuführen. Bei der Ausführung der Pultdächer darf die an der Grundgrenze errichtete Feuermauer eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten.

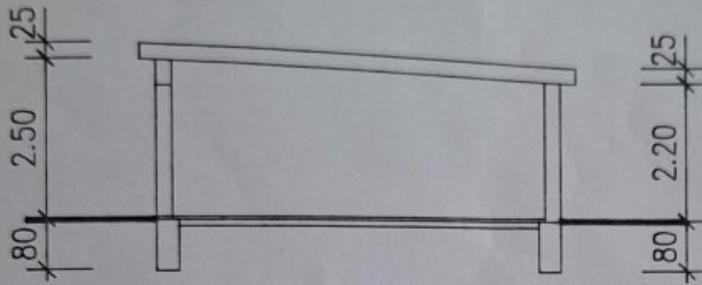
4.4 Auf den mit **BB4** bezeichneten Flächen darf die bebaute Grundfläche von Gebäuden das Ausmaß von jeweils 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Im Kupplungsfall darf die Länge der an der Grundgrenze angebauten Front 15,0 m nicht überschreiten. Feuermauern an der Grundgrenze sind mit einer Höhe von 9,0 m begrenzt

# LAGEPLAN 1:500

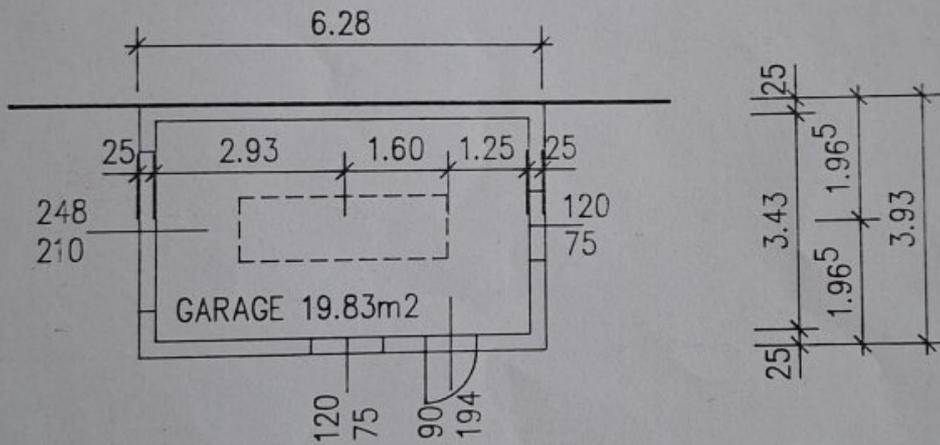


GST.NR: 415 Ac EZ 282  
ÖSTERR. BUNDESSCHATZ

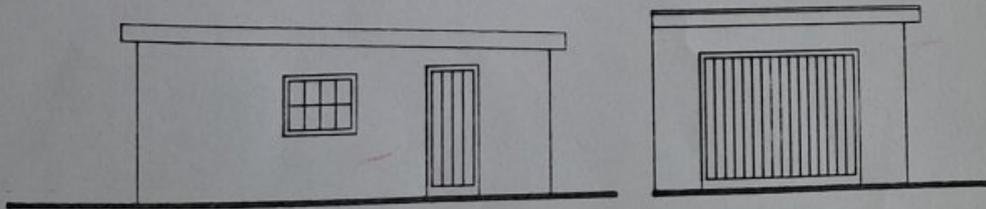
# GARAGE



LANGSSCHNITT



GRUNDRISS



SEITENANSICHT

VORDERANSICHT

# Objektbeschreibung

## **Grundstück - Fahnengrundstück:**

Zum Verkauf steht ein Baugrundstück in ruhiger Wohngegend mit ausgezeichneter städtischer Infrastruktur, einer Gesamtfläche von 767m<sup>2</sup> und einer Bauklasse: WI 6,5m ogk BB4 (bebaubare Gebäudefläche von 150m<sup>2</sup> brutto). Die Teilung des Grundstückes (MA 64 baubehördliche Bewilligung) erfolgt durch den Verkäufer.

**Grundstücksgröße:** ca. 767 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** 606.000,0 €

## **Grundstück 2 – Fahnengrundstück (Teilungsentwurf):**

**Die bestehende Garage muss vom Käufer abgebrochen und ein Zaun hergestellt werden.**

**Das Grundstück verfügt über zwei Bauklassen:**

- Im Straßenbereich WI 6,5m gk BB3
- Im hinteren Bereich: WI 6,5m ogk BB4
- Grundstücksabmessung B/T: ca. 22m x ca. 66m

Die Liegenschaft darf grundsätzlich gemäß § 76 Abs. 10 BO zu 1/3 bebaut werden, dies unter Berücksichtigung des gültigen Plandokuments, insbesondere **BB3** und **BB4**. Bei einer Teilung ist das Verhältnis an die jeweilige Liegenschaftsgröße gebunden. § 76 Abs. 10 BO sowie das gültige Plandokument ist ebenfalls zu berücksichtigen.

Für die Liegenschaft mit Fahne kommt folgendes gemäß § 76 Abs. 11a hinzu:

Die zu einem Bauplatz oder Baulos gehörende Fläche des Verbindungstreifens (Fahne) ist bis zu einer Breite von 3 m bei der Ermittlung der bebaubaren Fläche des Bauplatzes beziehungsweise des Bauloses nicht anzurechnen.

4.3 Auf den mit **BB3** bezeichneten Flächen sind Gebäude bzw. Gebäudeteile, die in einem Abstand von weniger als 12,0 m von der vorderen Baufluchtlinie errichtet werden, in der gekuppelten Bauweise mit einem parallel zur Baulinie verlaufenden First auszuführen. Gebäude bzw. Gebäudeteile, die in einem Abstand von mehr als 12,0 m von der vorderen Baufluchtlinie errichtet werden, sind entweder mit einem zu einer seitlichen Grundgrenze hin in einem Winkel von 30° bis 45° ansteigenden Pultdach oder freistehend auszuführen. Bei der Ausführung der Pultdächer darf die an der Grundgrenze errichtete Feuermauer eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten.

4.4 Auf den mit **BB4** bezeichneten Flächen darf die bebaute Grundfläche von Gebäuden das Ausmaß von jeweils 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Im Kupplungsfall darf die Länge der an der Grundgrenze angebauten Front 15,0 m nicht überschreiten. Feuermauern an der Grundgrenze sind mit einer Höhe von 9,0 m begrenzt.

### **Grundstück 1 mit Haus (Teilungsentwurf):**

#### **Besonderheiten:**

- **Siedlungslage**
- **eigener Brunnen**
- **großzügige Raumaufteilung**
- **5 Zimmer**

- **Balkon**
- **offener Wohnküchenbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse**
- **Wohnzimmer mit Kamin**
- **Terrasse ca. 36 m<sup>2</sup>**

**Die bestehende Einfriedung muss vom Käufer teilweise abgebrochen und eine Zufahrt über die öffentliche Fläche hergestellt werden.**

Das Haus befindet sich in Siedlungslage, inmitten von Hirschstetten, besticht durch seine großzügige, offene Wohnküche mit Zugang zur Terrasse, die direkt in den Garten mündet. Das Haus verfügt über 5 Zimmer, ein Bad, ein WC und eine Wohnnutzfläche (EG und OG) von ca. 122 m<sup>2</sup>, einen ca. 55 m<sup>2</sup> großen Keller, eine Terrasse und einen großzügigen Garten, der nach Nordosten ausgerichtet ist.

#### **Flächen- und Raumaufteilung:**

- Grundstück: ca. 700 m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche: ca. 122 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 6 m<sup>2</sup>
- Keller: ca. 55 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 36 m<sup>2</sup>

#### **Erdgeschoss:**

- 1 Vorzimmer, ca. 12,8 m<sup>2</sup>
- 1 Bad mit Badewanne und Dusche, ca. 7,8 m<sup>2</sup>
- 1 WC, ca. 1,5 m<sup>2</sup>
- 1 Wohn- und Küchenbereich, ca. 33 m<sup>2</sup>
- 1 Wohnzimmer, ca. 29 m<sup>2</sup>

#### **Obergeschoss:**

- 1 Vorraum, ca. 4,2 m<sup>2</sup> - Raumhöhe 2,36 m
- 1 Zimmer, ca. 13,3 m<sup>2</sup> - Raumhöhe 2,36 m
- 1 Zimmer, ca. 10,2 m<sup>2</sup> - Raumhöhe 2,36 m
- 1 Zimmer, ca. 11,3 m<sup>2</sup> - Raumhöhe 2,36 m
- Dachboden (kann weiter ausgebaut werden)

#### **Keller:**

- 4 Räume

#### **Ausstattung:**

Das Haus besteht aus einem Siedlungshaus und dem Zubau aus den 1970er Jahren, das bis in die 2000er Jahre regelmäßig modernisiert wurde. Das Dach verfügt auf der Straßenseite über eine Ziegeleindeckung und auf der Gartenseite über eine Blecheindeckung. Der Zubau ist in Ziegelmassivausführung errichtet worden, der Siedlungshausteil wurde in Massivbauweise ausgeführt und ist zusätzlich gedämmt. Die Heizung- und Warmwasseraufbereitung erfolgt über den im Keller positionierten Gasbrenner. Der Gasbrenner ist außer Betrieb und benötigt eine Reparatur, ein Angebot für die Reparatur liegt vor. Die Heizübertragung erfolgt über Radiatoren. Zusätzlich befindet sich im Wohnzimmer ein Kamin, welcher in der Übergangszeit für behagliche Wärme sorgt. Die Fenster, Terrassen- und Balkontüren wurden in den letzten Jahren teilweise gegen moderne zwei- bzw. dreifach verglaste Lösungen getauscht. Das Wohnzimmer und die Zimmer im OG sind mit Parkettböden ausgestattet. Im vorderen Gartenbereich ist ein geschlagener Brunnen inklusive Pumpe für die Gartenwässerung vorhanden. Die Garageneinfahrt verfügt über ein Blechschwenktor und es gibt seitlich eine weitere Zugangstüre zur Garage. Die Garage wurde in Massivbauweise ausgeführt.

**Monatliche Kosten (06/2025, zum Zeitpunkt vor der möglichen Teilung):**

- Wasser- /Abwassergebühren: ca. 56,33 € / Monat
- Grundbesitzabgaben (Grundsteuer und Müllabfuhrabgabe): ca. 40,85 € / Monat

**Verfügbar:** nach Vereinbarung

**Vertragserrichter:**

Notar Mag. Reinhard Wittmann, 1140 Wien, [Hütteldorfer Str. 112 / Stiege 6 im Hof](#)

Kosten: 1,1% vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt. und Barauslagen.

**Abgaben gemäß gesetzlichen Erfordernissen:**

HWB: 251 kWh/m<sup>2</sup>a / Klasse G

fGEE: 2,65 / Klasse E

Der Energieausweis ist bis 04.04.2035 gültig.

**Öffentliche Anbindung:**

- Arzt: 9 Gehminuten

- Apotheke: 9 Gehminuten
- Supermarkt: 9 Gehminuten
- Kindergarten: 10 Gehminuten
- Volksschule: 24 Gehminuten, 3 Autominuten
- Bahnhof Hirschstetten: 6 Autominuten
- Bus Breitenleer Straße: 10 Gehminuten
- U-Bahn Hausfeldstraße: 7 Autominuten
- Freizeitpark Gänserndorf: 24 Autominuten
- Einkaufszentrum Wien Nord: 4 Autominuten
- Autobahnauffahrt: 4 Autominuten

### **Lage / Infrastruktur:**

Hirschstetten ist ein Stadtteil im Osten Wiens, der bis 1904 eine eigenständige Gemeinde war. Er grenzt im Osten an Breitenlee, im Süden an Aspern und Stadlau sowie im Westen an Kagran. Einige Bereiche Hirschstettens sind von der Stadt Wien als bauliche Schutzzonen ausgewiesen. Dazu zählen der historische Ortskern mit den Überresten des Schlosses Hirschstetten sowie – unter der Bezeichnung "Industriehof Stadlau" – das ehemalige AEG-Gelände mit seiner Industriearchitektur aus dem frühen 20. Jahrhundert. In unmittelbarer Nähe bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten eine ideale Gelegenheit zur Erholung und Bewegung im Grünen. Der Motorikpark lädt mit seinen vielfältigen Stationen zum Balancieren, Klettern und Trainieren ein – perfekt für alle Altersgruppen, die sich gerne sportlich betätigen und ihre Koordination verbessern möchten. Im Norbert-Scheed-Wald kann man wunderbar

spazieren gehen, joggen oder einfach die Natur genießen – ein ruhiger Rückzugsort mitten in der Stadt. Die Blumengärten Hirschstetten begeistern mit ihrer farbenprächtigen Pflanzenwelt, Themengärten und tropischen Gewächshäusern – ideal für entspannte Spaziergänge, Fototouren oder Familienausflüge. An warmen Tagen sorgt der Badeteich Hirschstetten für eine willkommene Abkühlung.

Auf unserer Homepage [www.netmakler.at](http://www.netmakler.at) steht Ihnen unter der Eingabe der **Objektnummer 1858/10175** ein Exposé mit allen relevanten Informationen inkl. Fotos und Grundrisse zur Verfügung.

**Kontaktperson:** Rudolf Lackner

Falls Sie weitere Informationen zum Objekt benötigen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, können Sie mich gerne per Mail unter [Lackner@netmakler.at](mailto:Lackner@netmakler.at) oder telefonisch **+43 699/10422336** kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. zu verrechnen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap