Wohnhaus der Jahrhundertwende in Perchtoldsdorfer Top Lage

Objektnummer: 1766/64

Eine Immobilie von Anwone Projektmanagement GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1890
Zustand:	Baufaellig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	178,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	661,00 m²
Keller:	45,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 300,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 2,50
Kaufpreis:	1.090.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Christian Anwander

Anwone Projektmanagement GmbH
Summergasse 7
3400 Klosterneuburg

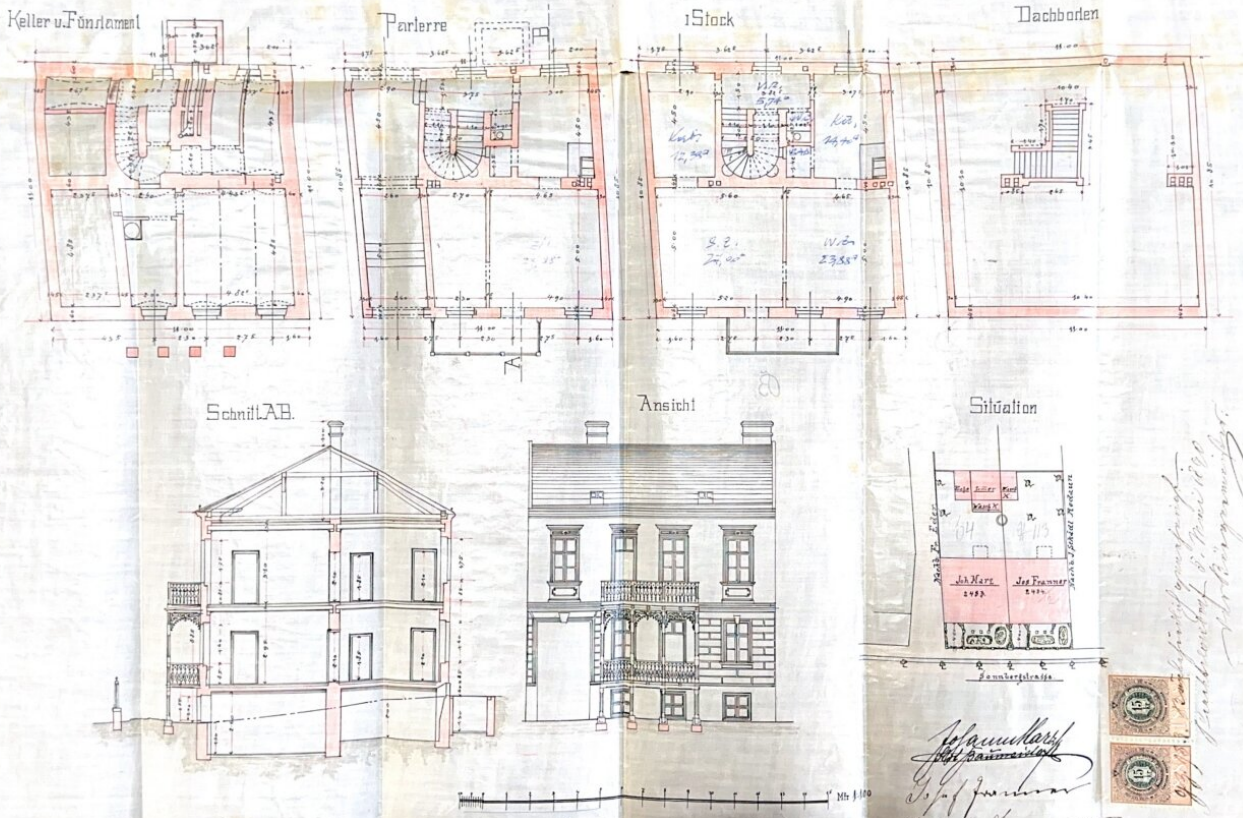
T +43 676 903 85 54

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

EZ. 1599

Plan

zur Erbauung eines 1 Stockhohen Wohnhauses für Herrn Josef u. Frau Josefa Franner Sonnbergstr. Parz. No 2434 in Perchtoldsdorf



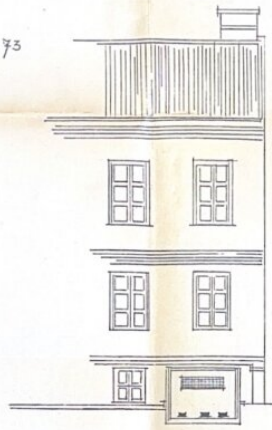
EINREICHPLAN FÜR DEN EINBAU EINER GARAGE IM DAS BESTEHENDE WOHNHAUS IM PERCHTOLDSDORF SONNBERGSTRASSE NR 73

E. Z. 1599

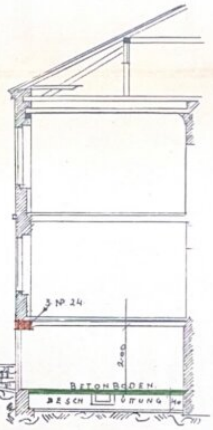
BAUWERBER HERR UND FRAU

M I K S C H

STRASZEN-ANSICHT



SCHNITT A-B.



BAUHERR:

Johann Mikschi

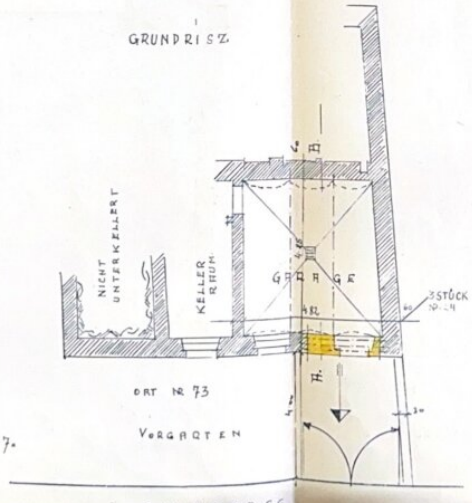
MASZSTAB 1:100

BAUFÜHRER:

JOHANN FUX
Maurermeister
Perchtoldsdorf b. Wien
Hochstraße 48

PERCHTOLDSDORF. NOVEMBER 1957.

GRUNDRISZ



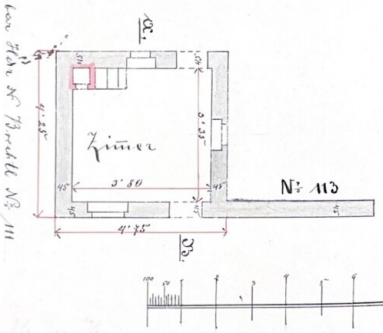
SITUATION

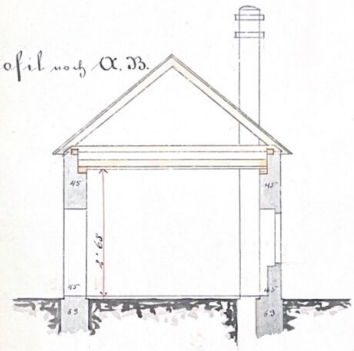
Z. 547

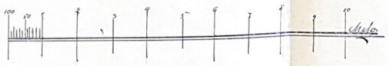
Bürgerlich geprüft
Perchtoldsdorf 12/8 1885
Der Bürgermeister:
Zimber

Skizze

Über die Herstellung eines Rauchfanges in dem Hause
N: 113 Perchtoldsdorf Hochstrasse, für Herrn Martin Schiffer.







Paul Katzberger
Maurermeister

Plan C.

für den Einbau einer Garage
in das Wohnhaus in
Perchtoldsdorf, Sonnbergstr. 73

EZ. 1599

Bauwerber: Hr.u.Fr. Mikschi
Perchtoldsdorf, Sonnbergstr. 73

MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

HIERAUF BEZIEHT SICH DER
BAU-, BENÜTZUNGS-KONSENS
VOM 30 I. 1958 BA ZL. 6032-973/57

MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

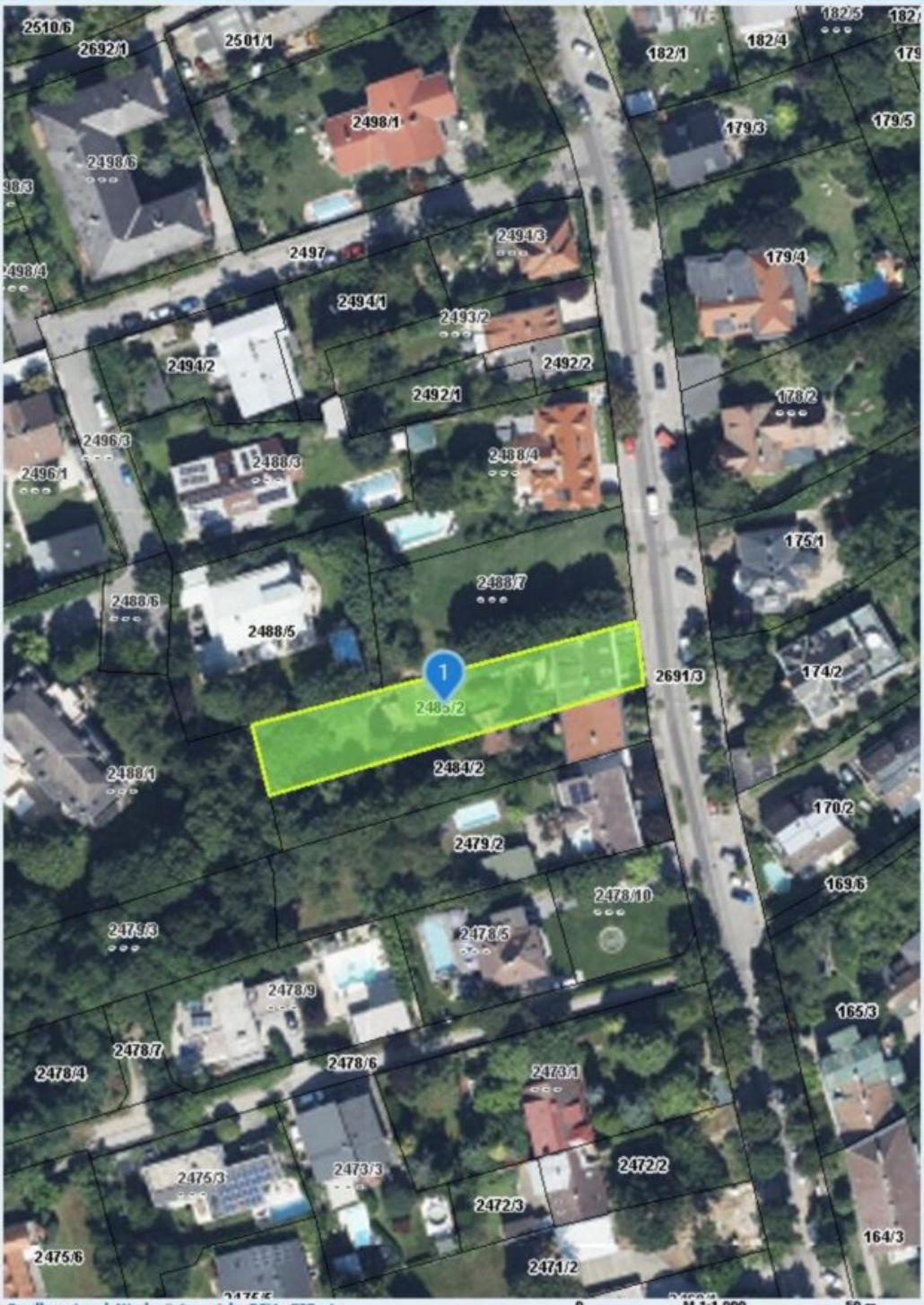
DER BÜRGERMEISTER:

Bürgermeisteramt Perchtoldsdorf.

E. Z. Nr. 1599
K. Nr. 113
S. Nr.

113

Niederösterreich ATLAS 1



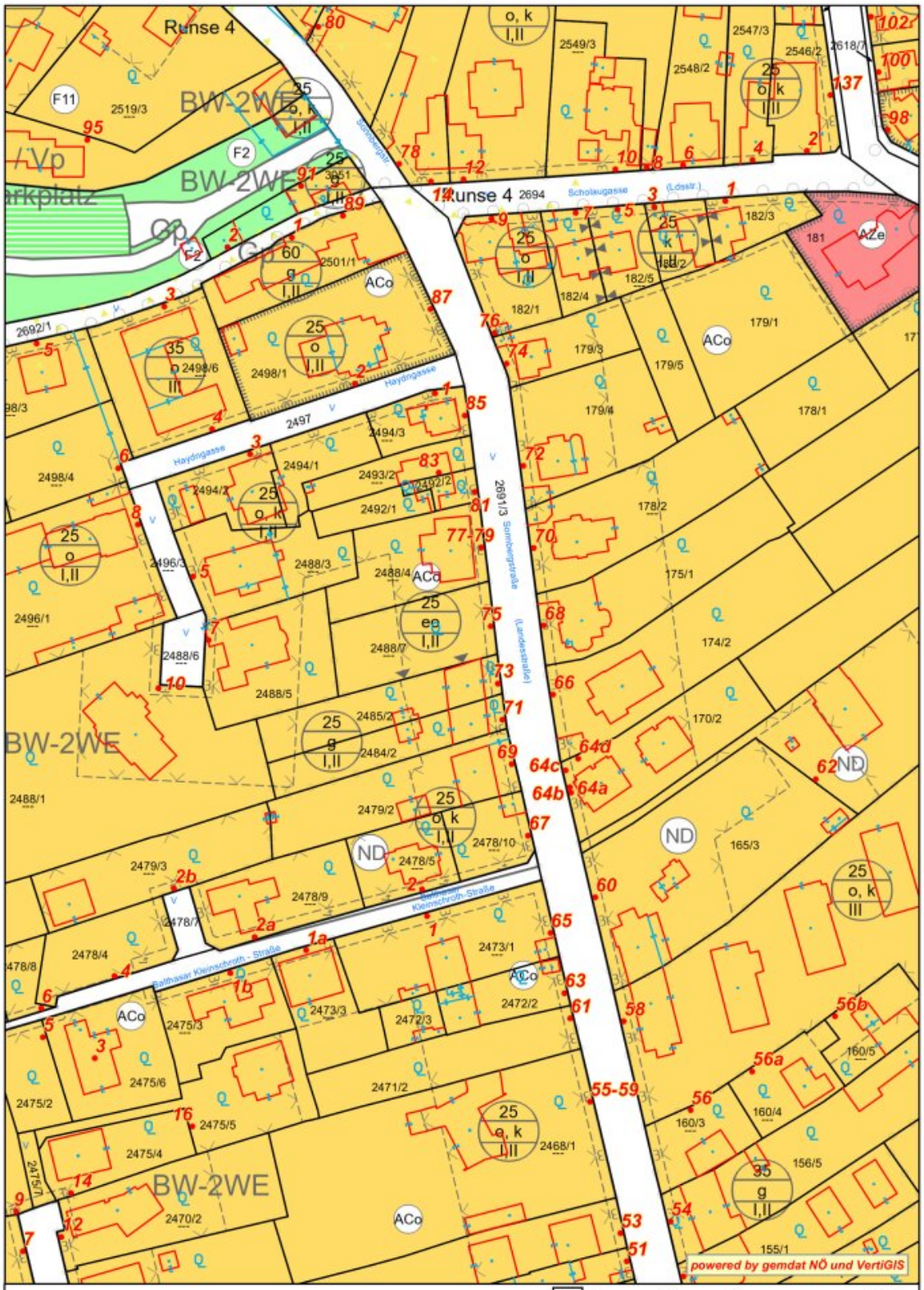
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

0 M 1:1.000 50 m

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck: 1

Druckdatum: 10.07.2025



Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

Kataster: (c) BEV - Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

N

0 20 40 80 Meter

Plotdatum: 11.07.2025

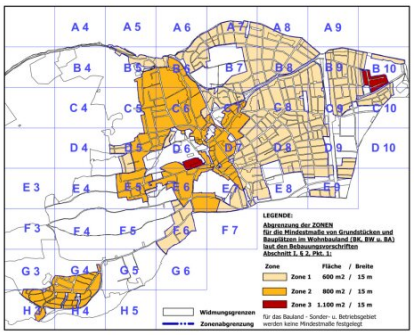
Legende: Widmungsfestlegungen

BW-	Bauland-Wohngebiet
BW-2WE	Bauland-Wohngebiet und maximal 2 Wohneinheiten pro Grst.
BK-	Bauland-Kerngebiet
BK-6WE	Bauland-Kerngebiet mit maximal 6 Wohneinheiten pro Grst.
BK-12WE	Bauland-Kerngebiet mit maximal 12 Wohneinheiten pro Grst.
BA-	Bauland-Argrargebiet
BS-	Bauland-Sondergebiet mit Angabe der besonderen Nutzung
BB	Bauland-Betriebsgebiet
-A	Aufschließungszone Freigabebedingung:
BK/Vp	Widmung in zwei Ebenen
BW/BS	Widmung in zwei Ebenen
Gp/Vp	Widmung in zwei Ebenen
	Verkehrsfläche-öffentlich
Vp	Verkehrsfläche-privat
Glf / Glf	Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Gpu	Grünland-Grüngürtel mit Funktionsfestlegung
Gsh	Grünland Schutzhaus
Geb	erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit symbolhafter Darstellung des Gebäudes Angabe der Fortlaufenden Nummer
Gmg	Grünland Materialgewinnungsstätte mit Festlegung der Folgewidmungsart
Gg	Grünland Gärtnerei
Gkg	Grünland Kleingarten
Gspo	Grünland Sportstätte
Gspi	Grünland Spielplatz
G++	Grünland Friedhof
Gp	Grünland Parkanlage
Ga-	Grünland Abfallbehandlungsanlage mit Angabe der Art der Verwertung
Glp	Grünland Lagerplatz
Gfrei	Grünland Freihaltefläche
Gke	Grünland-Kellergasse

Kenntlichmachungen

Die Kenntlichmachung von Flächen, die durch rechtswirksame überörtliche Planungen (z.B. Eisenbahn) für eine besondere Nutzung gewidmet sind und die Kenntlichmachung von Flächen, für die auf Grund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen, dient der allgemeinen Information. Eine Darstellung im Flächenwidmungsplan ist nicht rechtsverbindlich. Gemeindeamt und Planverfasserin übernehmen keine Haftung für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit.

AZ1 L4711	Autobahn, Landesstraße
Bahn	öffentliche Eisenbahn
	Wald (2 Varianten)
	Gewässer
1 - 5kV Hochspannleitungen	Leitungen mit besonderer Bedeutung
	Sprengmittelanlage mit Gefährdungsbereich
	Retentionsbecken
HQ 100	Hochwasserabflussgebiet
L	Landschaftsschutzgebiet - Wienerwald
NP	Naturpark - Föhrenberge
N	Naturschutzgebiet Teufelstein - Fischerwiesen
Natura 2000	Natura 2000 Gebiet
BR	Bergbaugebiet Steinbruch
	Hochbehälter
PW	Pumpwerk
P	Parkplatz
T	Tankstelle
D	Gebäude unter Denkmalschutz
BD	Bodendenkmal
BW	Brunnenschutzgebiet
ND	Naturdenkmal
NDF	Naturdenkmal flächig
rote Zone	WLV - GZP ZAH LE.3.3.3/0053-IV/5/2010 vom 26. 4. 2010
WG	wildbachgefährdete Fläche rote und gelbe Gefahrenzone
gelbe Zone	gefährdete Bereiche im braunen Hinweisbereich



Hinweise

Straßenfluchtlinien

Die Lage von Straßenfluchtlinien und somit das genaue Ausmaß von Abtretungsverpflichtungen an das öffentliche Gut werden im Bebauungsplan festgelegt. Ihre unentgeltliche Abtretung aus dem Flächenwidmungsplan ist unzulässig.

Bauverbote und Beschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen

Haupt- und Nebenbahnen und Straßenbahnen auf eigenem Gleiskörper:
Bauverbot innerhalb von 12 Metern von der Mitte des äußersten Gleises (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)

Seilbahnen:
Bauverbot innerhalb von 12 Metern beiderseits des äußersten Seilstranges (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)

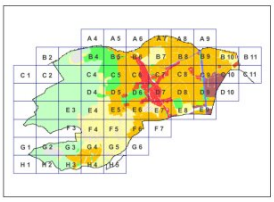
Berg- und Talstationen von Seilbahnen:
innerhalb der Baubegrenzungslinie und bis zu 12 Meter von dieser (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)

alle Eisenbahnanlagen:
gemäßes Verbot der Errichtung von Anlagen und der Vornahme sonstiger Handlungen, durch die der Bestand der Eisenbahn und die sichere Betriebsführung gefährdet wird (§ 39 Eisenbahngesetz 1957)

Eisenbahnen mit Dampfbetrieb:
Anlagen in einer Entfernung von bis zu 50 Metern sind sicher gegen Zündung durch Funken (zündungssicher) herzustellen (§ 40 Eisenbahngesetz)

Bundesstraßen:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 40 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)

Bundesautobahnen sowie Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 25 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)



Legende

Bebauungsdichte (Geschoßflächenzahl)
40 / g / II

Bebauungsweise
1 ... geschlossen
2 ... gekuppelt
3 ... offen/offen
4 ... offen

Bebauungshöhe
I ... Bauklasse I: 9m u.a.
II ... Bauklasse II: 9m u.a.
III ... Bauklasse III:9m u.a.
IV ... Bauklasse IV:12m u.a.
V ... Bauklasse V:15m u.a.
VI ... Bauklasse VI:18m u.a.
VII ... Bauklasse VII:21m u.a.
VIII ... Bauklasse VIII:24m u.a.
IX ... Bauklasse IX:27m u.a.

Bebauungsdichte (Geschoßflächenzahl)
0,8 / g / 8

Bebauungsweise
1 ... geschlossen
2 ... gekuppelt
3 ... offen/offen
4 ... offen

Bebauungshöhe (Gesamthöhe in Metern)

Festlegung einer max. Gebäudehöhe für eine Gebäudefront:

keine Bebauungsdichte (keine Geschoßflächenzahl)
–

keine Bebauungsweise
–

Bebauungshöhe (Gesamthöhe in Metern)
10

Straßenfluchtlinie entlang bestehender Straßengrundgrenze (keine Abtretungsverpflichtung)

Baufluchtlinie ohne Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwches in Meter

Abgrenzung von Flächen mit gleicher Widmungsart und unterschiedlicher Bebauungsdichte, weise oder Höhe.

Baufluchtlinie mit Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwches in Meter

Anbaupflicht an eine seitliche Grundgrenze

Straßenfluchtlinien ohne Ausfahrten und Ausgänge bzw. an besondere Bedingungen gekrüpft

öffentlicher Weg, der keine Durchzugs- oder Aufschließungsstraße für Bauland ist

Wohnweg

Anbahn für Durchgänge oder von Durchfahrten

Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße in eine Durchzugsstraße

FH.M Niveau der Verkehrsfläche ü.A.

AL Abortgebiet - Zentrum (AZe)

ACL Abortgebiet - Cottage (ACo)

Schutzzone

F Freifläche Typ Nr. 1 bis 10 u. 12

F Freifläche Typ Nr. 11

KFZ Abstellanlage außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen

Fußgängerzone

Stiege

Brücke, Steg

Verbot eines unterirdischen Geschoßes

Legendenblatt

perchtoldsdorf
MARKTGEMEINDE

MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF
BEBAUUNGSPLAN(Planteil)

11. ÄNDERUNG 2023
und digitale Neudarstellung

Entwurfsauflage: vom 29. 08. 2023 bis 10. 10. 2023
beschlossen durch den Gemeindevorstand
am 01. 06. 2023 unter TOP 1.2.4 u.
am 01. 08. 2023 unter TOP 1.2.3

Beschluss der Verordnung durch den Gemeinderat
am 12. 12. 2023 unter TOP 8 u. 7a

Kundmachung der Verordnung
vom 05. 02. 2024 bis 19. 02. 2024

Geprüft durch die NÖ-Landesregierung
am.....

Die Bürgermeisterin
Andrea Kö

Perchtoldsdorf, am 25. 01. 2024

1., 3., 4., 7., 8., 10., 11. Änderung eingearbeitet

Planverfasser:
Technisches Büro f. Raumplanung u. Raumordnung
Dipl.-Ing. FRIEDMANN u. AIJJESKY OG
1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6

11. Änderung 2023: Wien, am 24. 08. 2023,
20. 11. 2023

Legendenblatt

Maßstab: 1:1.000

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein sanierungsbedürftiges Wohnhaus in der Sonnbergstraße 73, Perchtoldsdorf.

Die Liegenschaft bietet eine solide Grundlage für eine umfassende und stilvolle Renovierung und überzeugt durch ihren **großen, uneinsichtigen Garten** sowie die attraktive Lage.

Eckdaten:

- Wohnhaus aus der Jahrhundertwende
- Sanierungsbedürftiger Zustand
- Großzügiger, uneinsichtiger Garten
- Sehr gute Wohnlage in Perchtoldsdorf

Eine interessante Gelegenheit für Käufer mit Anspruch und Liebe zum Altbau mit Entwicklungspotenzial.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap