

# **GRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND UND ERHEBLICHEM ENTWICKLUNGSPOTENZIAL / NÄHE EINKAUFSZENTRUM HERNALS**



Straßenansicht

**Objektnummer: 120918**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lacknergasse
<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Gesamtfläche:</b>	518,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Daniel Masek

LIM - BROKER GmbH  
Albertgasse 1A  
1080 Wien

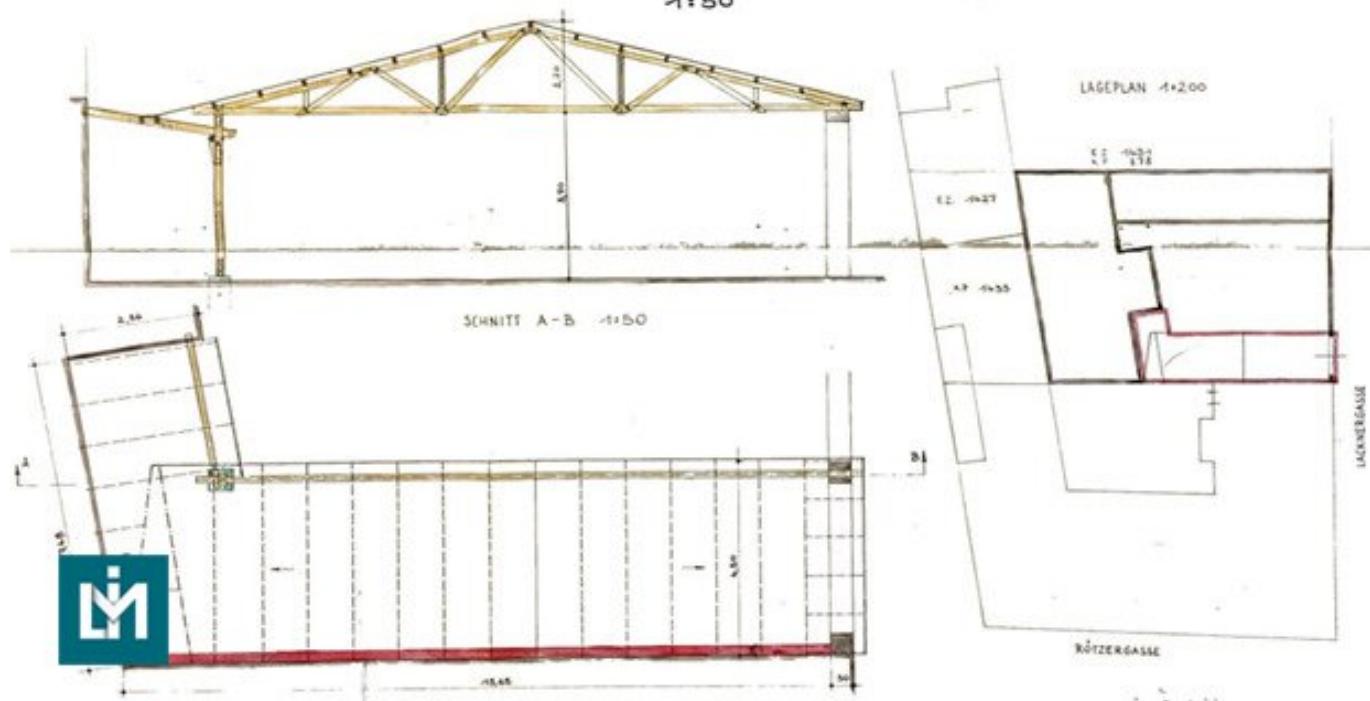
T +43 660 18 34 006  
H +43 660 18 34 006  
F +43 1 40 25 400-99

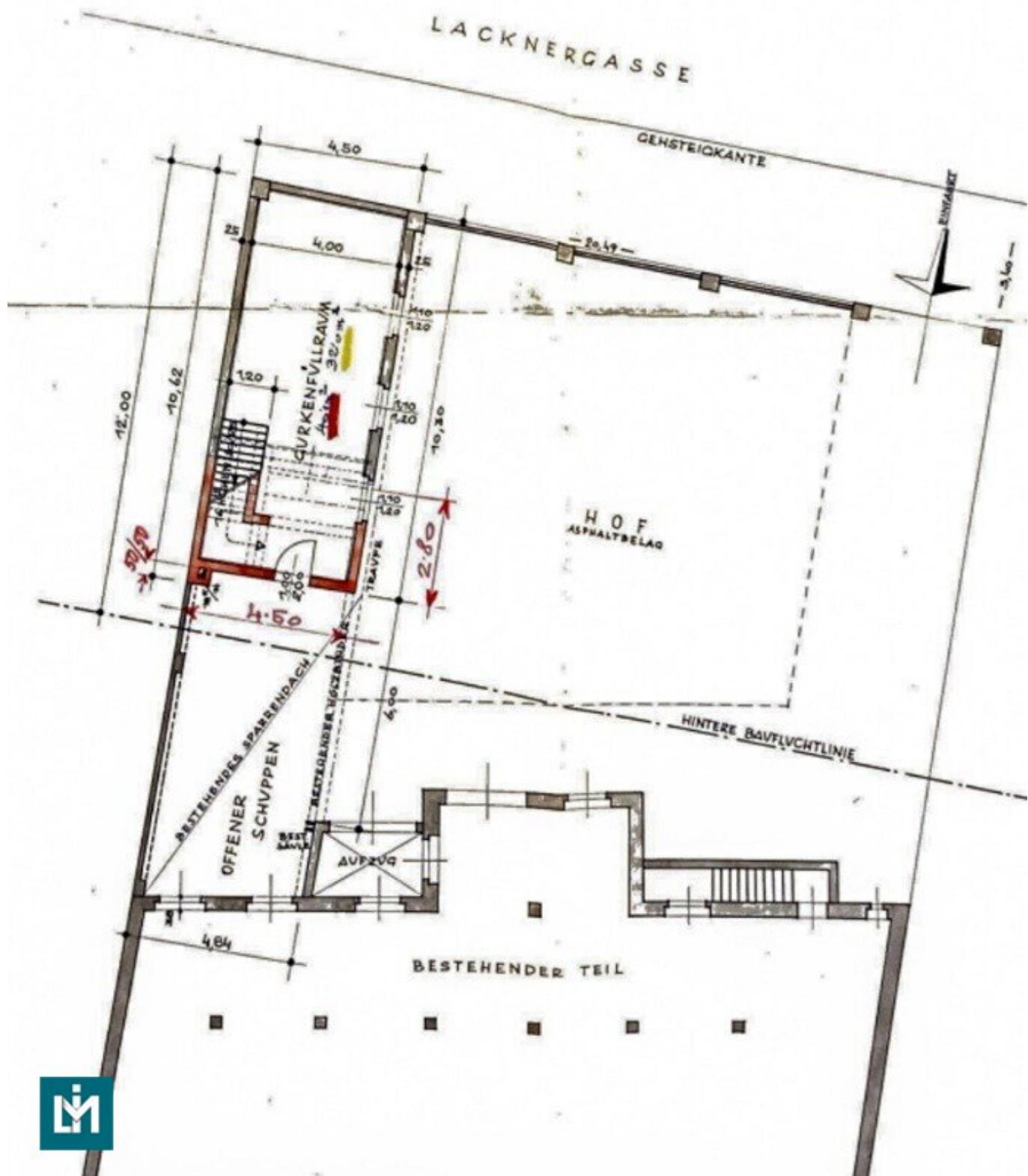
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

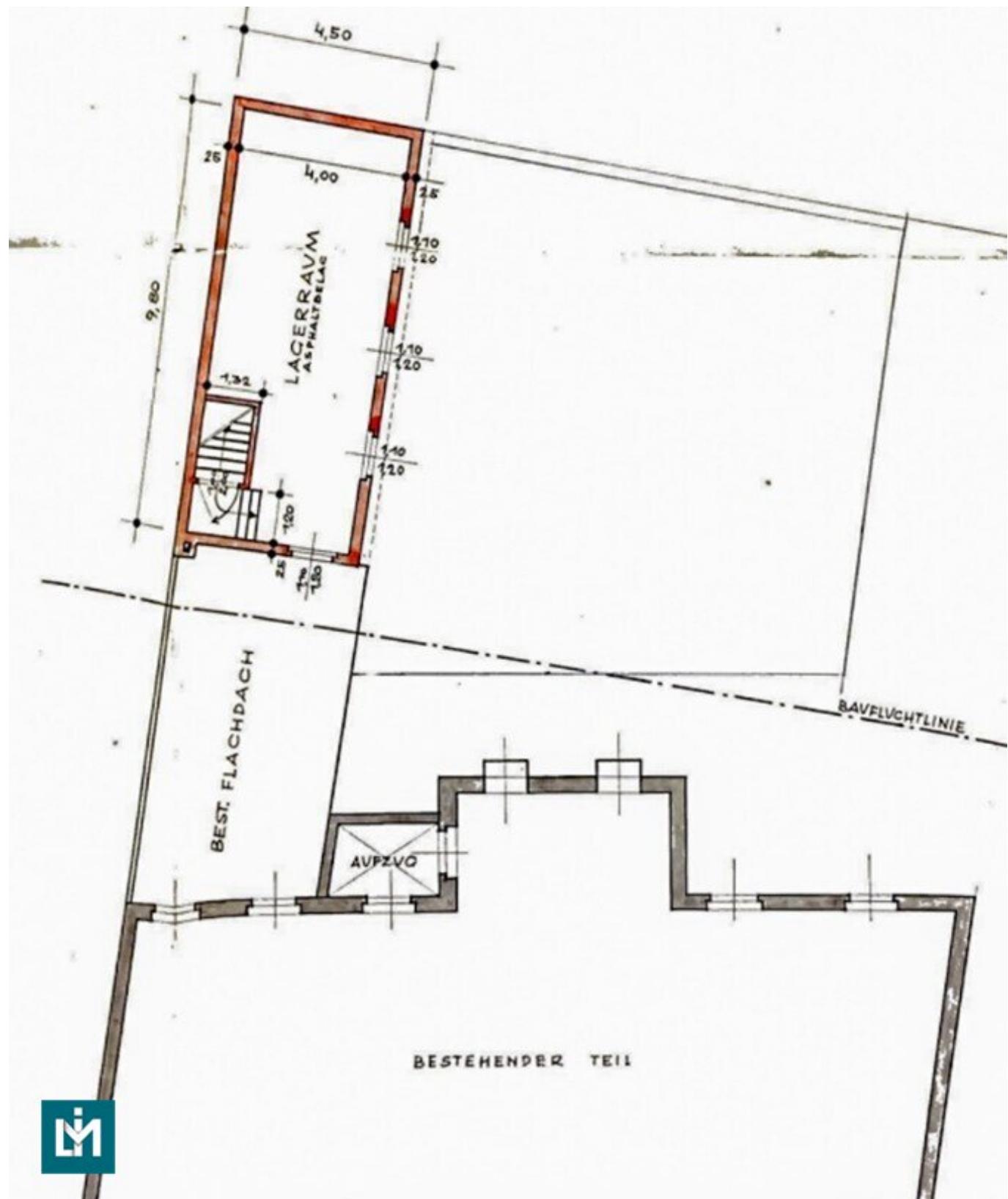


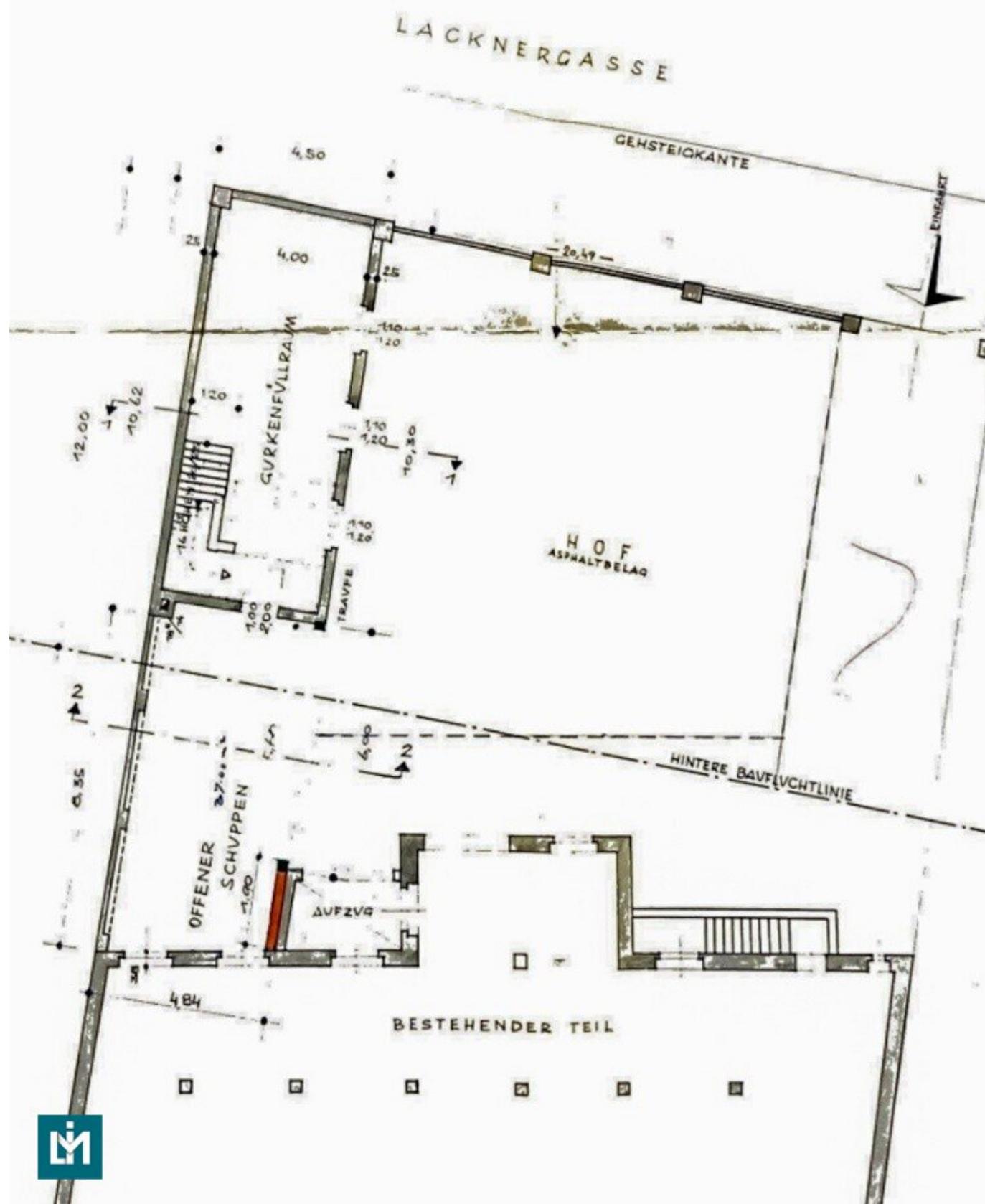
PLAN ZUR ERRICHTUNG EINES OFFENEN SCHUPPENS  
FÜR HERRN GEORG WAILZER UND SOHN IN WIEN **XVII**, LACKNERGASSE 19 EZ.1430

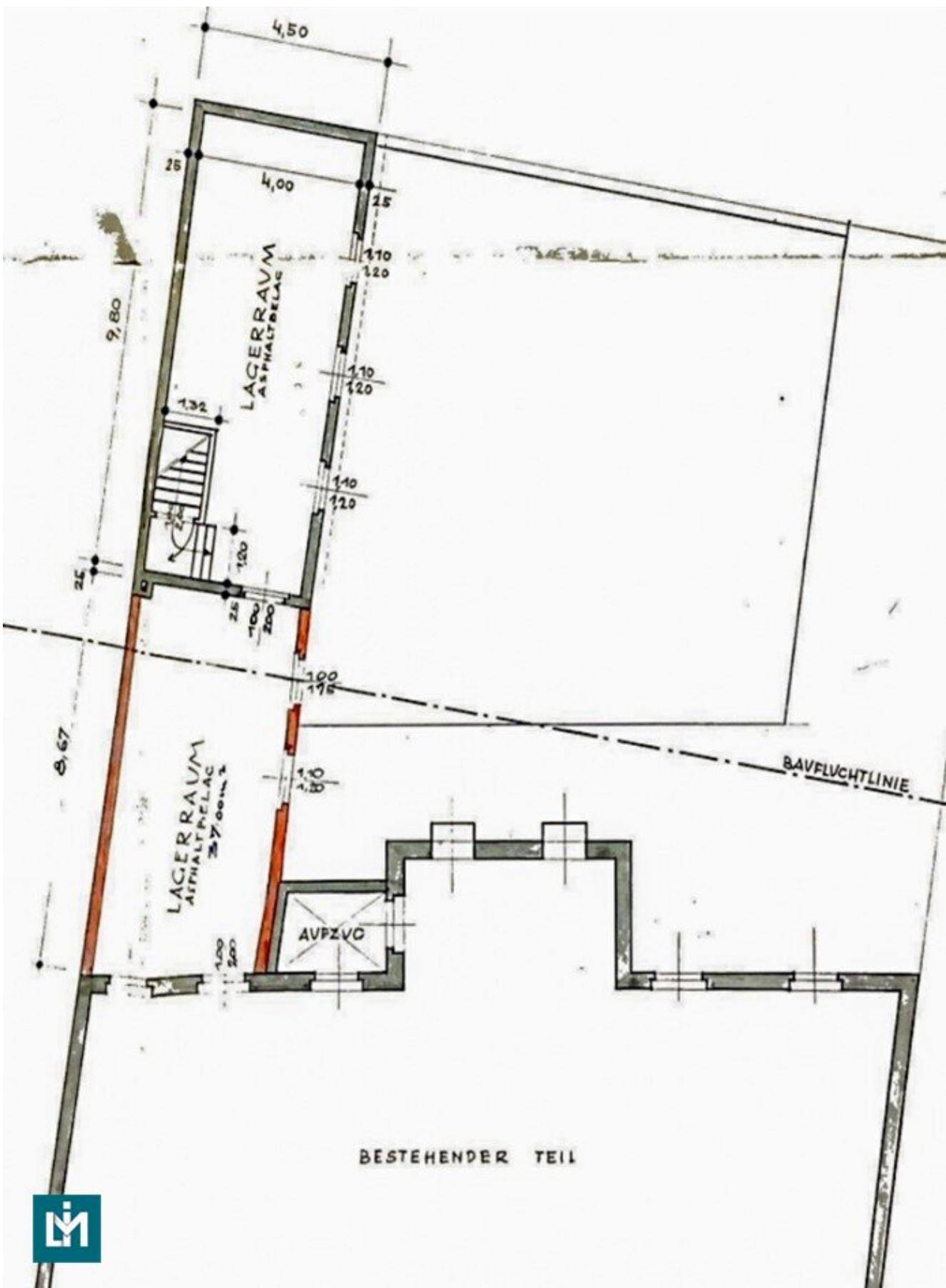
1:50

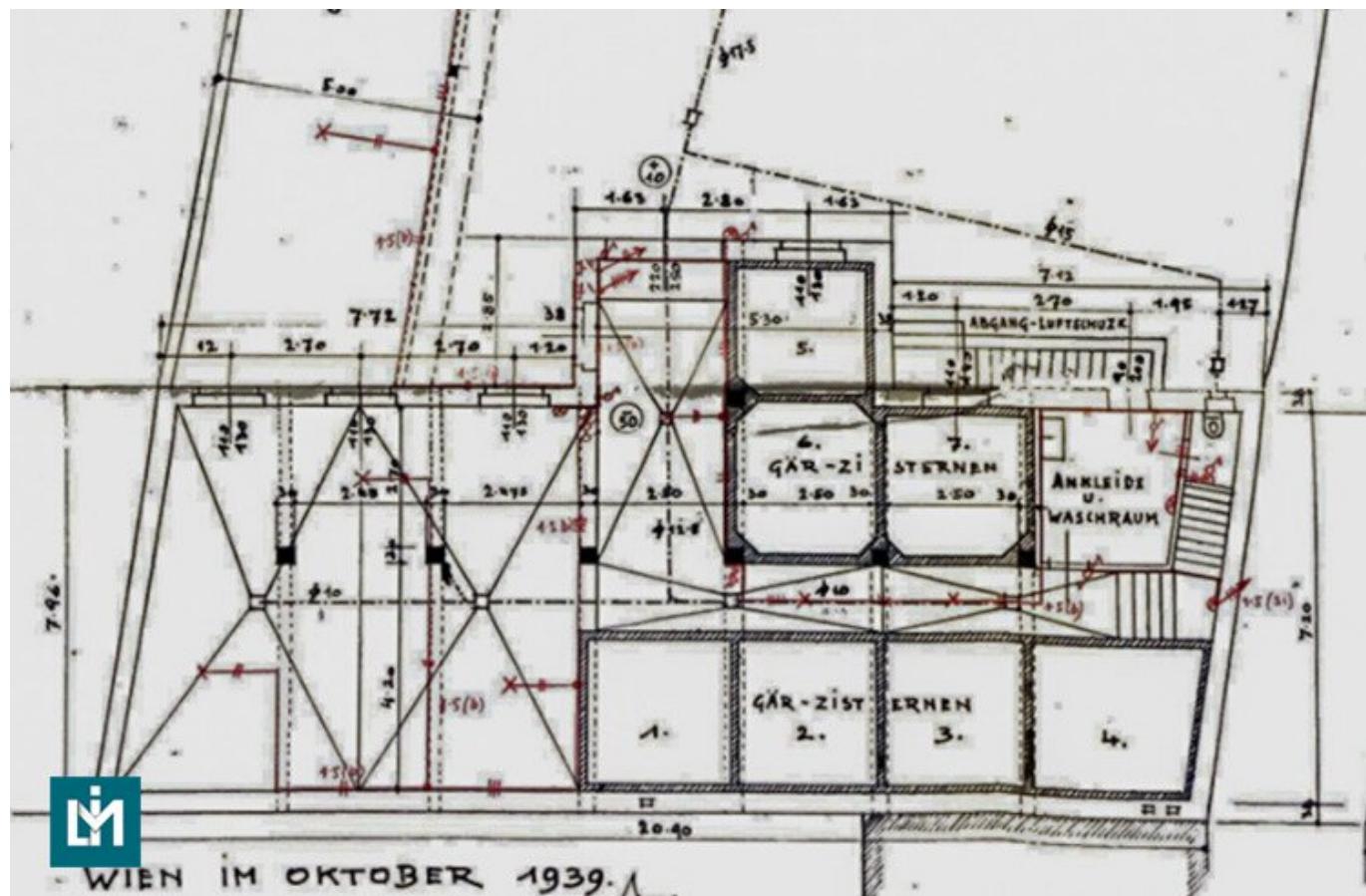


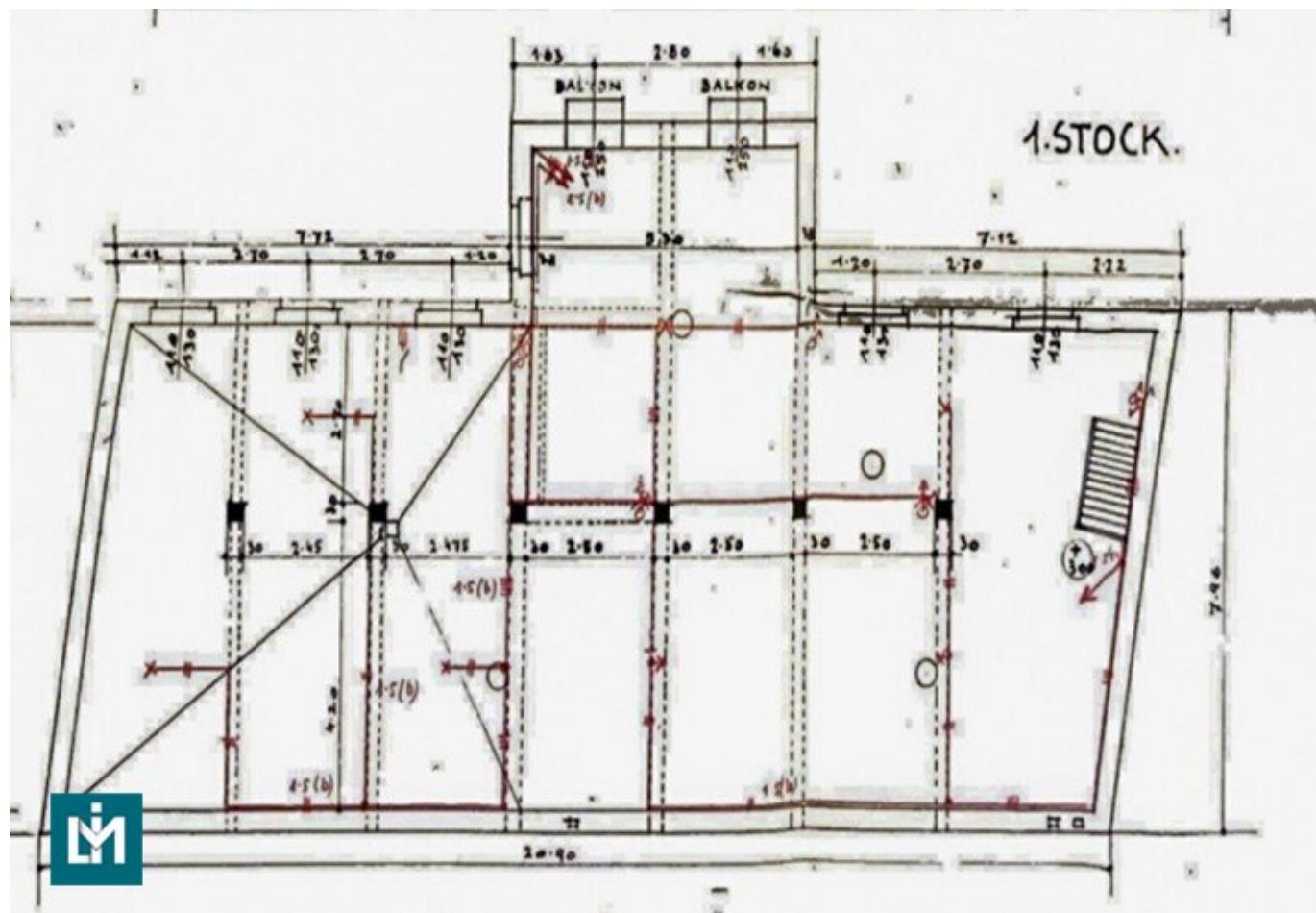












# Objektbeschreibung

Zum Verkauf angeboten wird nachfolgend näher beschriebene Liegenschaft in 1170 Wien.

**HAUPMIETZINS:** derzeit ca. EUR 2.600,-/Monat (brutto, inkl Betriebskosten). Das Mietverhältnis wurde befristet abgeschlossen und endet am 28.2.2026 (Mietvertrag liegt vor). Die Liegenschaft wird aktuell als Geschäfts- bzw Lager(fläche) angemietet.

**NUTZFLÄCHE:** derzeit circa 250m<sup>2</sup> laut Mietvertrag. Nach etwaigem Abriss und Neubau wäre nach erster völlig unverbindlicher und unüberprüfter Einschätzung (Vor-Studie) eine Gesamtfläche von ca. 1.050 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie ca. 215m<sup>2</sup> Freiflächen möglich.

**FLÄCHENWIDMUNG:** Hinterer Grundstücksteil: G (gärtnerische Ausgestaltung); Vorderer Grundstücksteil: W (Bauland-Wohngebiet), III (Bauklasse 3 (9-16m)), g (geschlossene Bauweise).

**LAGE:** Das zum Verkauf stehende Grundstück liegt in einer guten Wohngegend, an der süd-östlichen Grenze von Hernals (Nähe Elterleinplatz/Einkaufszentrum Hernals).

**ÖFFENTLICHER VERKEHR:** Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **Straßenbahn 9**, Station Rosensteingasse, 4 Gehminuten (Gersthof, Wallrißstraße-Westbahnhof), **Straßenbahn 43**, Station Rosensteingasse, 4 Gehminuten (Schottentor-Neuwaldegg), **Straßenbahn 42**, Station Vinzenzgasse, 12 Gehminuten bzw. 2 Straßenbahnstationen (9) entfernt (Schottentor-Antonigasse), **U6**, Station Alser Straße, 16 Gehminuten bzw. 2 Straßenbahnstationen (43) entfernt (Floridsdorf-Siebenhirten). Zusätzlich wird mit der neuen **U5-Station am Elterleinplatz** die Straßenbahlinie 43 deutlich entlastet und die Verbindung zur Innenstadt noch schneller (Fertigstellung ca. 2032).

**OBJEKTDETAILS:** Das Grundstück ist aktuell mit einem Altbestand (in desolatem Zustand) bebaut und setzt sich aus einem zweistöckigen Gebäude entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze und einem Flugdach entlang der südlichen Grundstücksgrenze zusammen.

Insgesamt bietet die Liegenschaft ein erhebliches Potential, da nach erster unverbindlicher Einschätzung im Falle eines Abrisses und Neubaus eine Bebauung mit attraktivem mehrgeschossigem Wohnbauhaus möglich wäre (entsprechende Genehmigungen, Bescheide bzw. Bestätigungen der MA19 liegen aber nicht vor und wurden bislang auch nicht angefragt).

**FLÄCHENWIDMUNG/UNVERBINDLICHES** **BEBAUUNGSKONZEPT:** Der Flächenwidmungsplan sieht für den hinteren und den vorderen Grundstücksteil jeweils Unterschiedliches vor: Während im hinteren Grundstücksteil die Widmung „gärtnerische Ausgestaltung“ (G) gilt, ist der vordere Grundstücksteil als „Bauland-Wohngebiet“ (W)

gewidmet, bei geschlossener Bauweise und Bauklasse III (9-16m).

Sofern ein Abriss und Neubau möglich ist, wäre nach erster, völlig unverbindlicher und unüberprüfter Einschätzung, straßenseitig, bei angenommenen 6½ Geschossebenen, eine Wohnnutzfläche von ca. 1.050m<sup>2</sup> möglich (EG, 1.Stock, 2.Stock, 3.Stock, 4.Stock, 1.DG, 2.DG). Zusätzlich wären ca. 215m<sup>2</sup> an Freiflächen realisierbar.

Außerdem gäbe es die Möglichkeit, den Altbestand im hinteren Grundstücksteil zu erhalten. Alle Angaben sind seitens des Verkäufers und seitens LIM-BROKER völlig unverbindliche erste Grobschätzungen, die auf unüberprüften Annahmen beruhen.

**BEI INTERESSE KÖNNEN WIR IHNEN GERNE EIN AUSFÜHLICHES EXPOSE` MIT UNVERBINDLICHER BEBAUUNGSSTUDIE ZUKOMMEN LASSEN.**

**HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF Besteht, können wir auch gerne die Kaufvertragserrichtung für 1% ZZGL. 20% UST. übernehmen. Auch bei der Finanzierung können wir Ihnen gerne weiterhelfen. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Daniel Masek sehr gerne telefonisch unter 0660 / 18 34 006 oder per E-Mail an dm@lim-broker.at zur Verfügung.**

*Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB*

*bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap