

Eigengrund: Grünland mit Gartenhaus - Großes Grundstück in Mauer am Kadoltsberg - direkt am Lainzer Tiergarten



Objektnummer: 1609/46581

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wittgensteinstraße
Art:	Grundstück - Freizeit
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien, Liesing
Nutzfläche:	34,00 m²
Bäder:	2
WC:	1
Garten:	4.607,00 m²
Kaufpreis:	425.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Monika Mansoory

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

T +43 1 997 1000
H +43 699 171 50 249

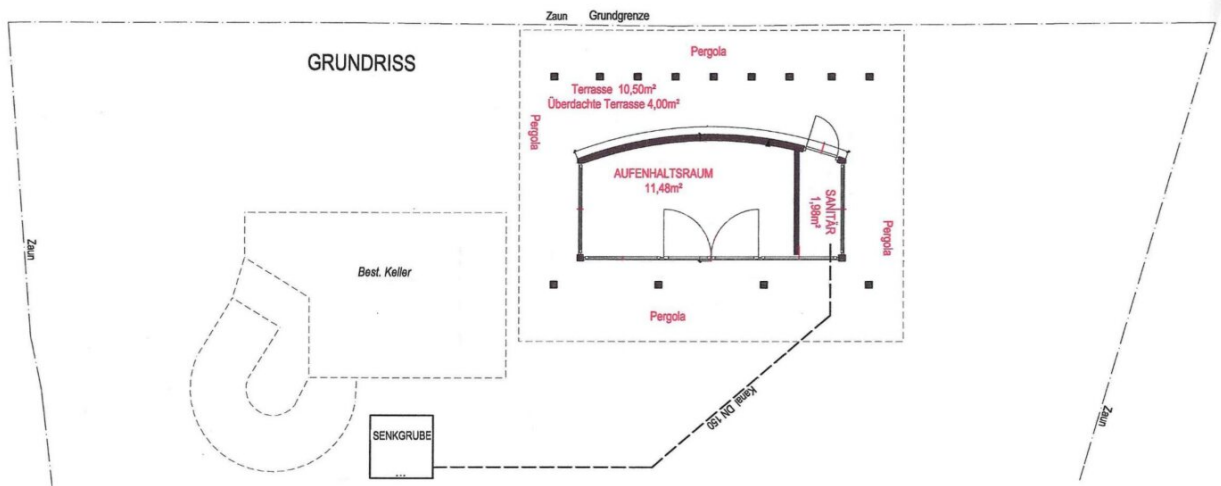
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











LAGEPLAN 1:500

Unverkäufliches Dienstexemplar!

M A G I S T R A T D E R S T A D T W I E N
MA 21 B - Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd

Plandokument 7100

Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23. Juni 1999,
Pr. Zl. 218 GPZ/99, den folgenden Beschluß gefaßt:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes
für das im Antragsplan Nr. 7100 mit der rot strichpunktiierten
Linie umschriebene Gebiet zwischen

Breitenfurter Straße, Landesgrenze, Bezirksgrenze,
Linienzug 1-4, Gebirgsgasse, Linienzug 5-6, Maurer Lange Gasse,
Linienzug 7-8, Rysergasse, Kalksbürger Straße,
Anton-Krieger-Gasse, Weixelbergergasse,
Rudolf-Waisenhorn-Gasse, Linienzug 9-12, Zemlinskygasse,
Linienzug 13-18 und Jägerweggasse,
im 23. Bezirk, Kat. G. Kalksburg, Liesing, Rodaun und Mauer

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung für Wien folgende
Bestimmungen getroffen:

I

Der bisher gültige Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan ver-
liert seine weitere Rechtskraft.

II

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt. Für die
rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende
„Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebau-
ungsplan“ (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 1. September 1996 maß-
gebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Gemäß § 5 (2) lit. c der BO für Wien wird für die Querschnit-
te der Verkehrsflächen bestimmt:

Bei einer Straßenbreite ab 10,00 m sind entlang den Fluchtli-
nien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen.

RE/MAX

3. Gemäß § 5 (4) der BO für Wien wird bestimmt:

3.1. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet ohne Plandarstellung:

- 3.1.1. Erker dürfen die Baulinien nicht überragen. Über die Baufluchtlinien in Vorgärten ragende Erker, Balkone und vorragende Loggien müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m von den Baulinien einhalten.
- 3.1.2. Die Errichtung von Staffelgeschoßen an den zu den Baulinien orientierten Schauseiten der Gebäude ist untersagt.
- 3.1.3. Der höchste Punkt des Daches von Gebäuden darf höchstens 4,5 m über der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhe liegen, wobei die Errichtung von nur einem Dachgeschoß je Gebäude zulässig ist.
- 3.1.4. Bebaubare, aber unbebaut bleibende Grundflächen im Bauland sind gärtnerisch auszugestalten.
- 3.1.5. Bei der Errichtung von unterirdischen Baulichkeiten in den zur gärtnerischen Ausgestaltung bestimmten Bereichen sind Vorkehrungen zu treffen, daß für das Pflanzen von Bäumen ausreichende Erdkerne vorhanden bleiben.
- 3.1.6. Die mit Nebengebäuden bebaute Gesamtfläche darf je Bauplatz 35 m² nicht überschreiten. Flachdächer von Nebengebäuden bis zu einer Neigung von fünf Grad sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen.
- 3.1.7. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen dürfen 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
Dies gilt nicht für Einfriedungen entlang den Grundgrenzen des Friedhofes Kalksburg und des Lainzer Tiergartens, die vollflächig ausgebildet werden dürfen.

3.2. Besondere Bestimmungen mit Plandarstellung:

- 3.2.1. Im Bereich des ländlichen Gebietes (L) ist die Errichtung von Baulichkeiten nur innerhalb der mit Baufluchtlinien umgrenzten und mit L BB1 bezeichneten Fläche zulässig. Die Gebäudehöhe darf 6,5 m nicht überschreiten.
- 3.2.2. Auf den mit Sww BB2 bezeichneten Flächen dürfen innerhalb der Baufluchtlinien Gebäude mit einer Gebäudehöhe von höchstens 4,5 m errichtet werden.
- 3.2.3. Auf den mit Sww BB3 bezeichneten Flächen dürfen innerhalb der Baufluchtlinien Gebäude mit einer Gebäudehöhe von höchstens 6,5 m errichtet werden.
- 3.2.4. Auf den mit SO Wasserbehälter ÖZ BB4 bezeichneten Flächen dürfen innerhalb der Baufluchtlinien Gebäude mit einer Gebäudehöhe von höchstens 4,5 m errichtet werden.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Walter Vokaun
Senatsrat

RE/MAX

ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN
und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

21. März 2019

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)

GRÜNLAND

Ländliche Gebiete

L

Erholungsgebiete

Parkanlagen

Kleingartengebiete

Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen

Sport- und Spielplätze

Freibäder

Grundflächen für Badehütten

sonstige für die Volksgesundheit und

Erholung der Bevölkerung notwendige

Grundflächen, z.B.

ELagerwiese

Schutzgebiete

Wald- und Wiesengürtel

landwirtschaftliche Nutzung

Parkschutzgebiete

Friedhöfe

Sondernutzungsgebiete

SwW
SwWL
Spk
F
SN

VERKEHRSBÄNDER

VB

BAULAND

Wohngebiete

Wohngebiet-Geschäftsviertel

Wohngebiet-geförderter Wohnbau

Gartensiedlungsgebiete

Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage

Gemischte Baugebiete

Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel

Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau

Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet

Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen

Industriegebiete

mit bestimmter Verwendungs- oder

Nutzungsart (Beschränkung)

Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU

W
WGV
WGF
GS
GS_{GM}
GB
GB_{GV}
GB_{GF}
GB_{BG}
GB_F
IG
IG_{BS}
IG_{SI}

SONDERGEBIETE

SO

gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.

SO_KÄranlage

Lagerplätze und Ländeflächen,

mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)

SO_{LL}
SO_{LL/BS}

Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU

SO_{SI}

Sonstige Grundflächen für die Errichtung

bestimmter, nicht unter eine andere Widmung

fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B.

SO_{Markt}

ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPÄNE
BZW. PLANDOKUMENTE

Grenze des Plangebietes

Grenze des Bausperrgebietes

Genehmigte und bleibende

Bestimmungen (schwarz)

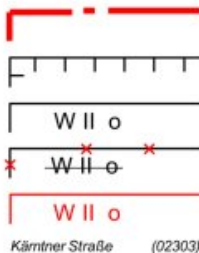
Aufzulassende bzw. aufgelassene

Bestimmungen

Beantragte bzw. neu genehmigte

Bestimmungen

Straßencode, z.B.



BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN

Baulinien

Straßenfluchtlinien

Verkehrsfluchtlinien

Grenzfluchtlinien

Baufluchtlinien

Grenzlinien



Genehmigte HÖHENLAGE

für Verkehrsflächen in der ersten Ebene

in einer anderen Ebene

23,4

23,4

Genehmigte QUERSCHNITTE

von Verkehrsflächen mit

Schnittbezeichnungen

Fußweg

S1

S2

Fw

BAUKLASSEN (§75)

Grenzmaße der Bauklasse VI

z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m

I bis VI

32-38m

BAUWEISEN (§76)

offene Bauweise

gekuppelte Bauweise

offene oder gekuppelte Bauweise

Gruppenbauweise

geschlossene Bauweise

o
gk
ogk
gr
g

STRUKTUREN (§77)

Strukturgebiet

Struktureinheit

StrG
StrE

Zusätzliche Festlegungen §5(4)

Soweit sie nicht durch die nachfolgenden

Zeichen besonders gekennzeichnet sind

BB

Schutzzonen

Wohnzonen

Einkaufszentren

Beschränkung der bebaubaren Fläche

z.B. auf 100m² oder auf

20% der Bauplatzfläche oder auf

20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes



EKZ (- m²)

100m²

20%

[20%]

Laubengänge

Lg

Durchfahrten

Df

öffentliche

öDf

Arkaden

Ak

Durchgänge

Dg

öffentliche

öDg

öffentliche Aufschließungsleitungen

(Einbauten - Trasse)

Ebt

8,00

Beschränkung der Gebäudehöhen

z.B. auf 14m oder auf

67,5m über Wiener Null

14m

+67,5m

Grundflächen für öffentliche Zwecke

gärtnerische Ausgestaltung

keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien

Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen

ÖZ

G



P

Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung

und Erhaltung von Straßen

§ 53

Objektbeschreibung

Ein einmaliges Grundstück im Naturparadis direkt beim Lainzer Tiergarten und Maurer Wald.

Die angebotene Liegenschaft liegt am Waldrand in der Siedlung Kadoltsberg.

Die kleingärtnerisch genutzte Fläche ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen (Gebiet Natura 2000) und sohin als Grünland (Wald- und Wiesengürtel) anzusehen.

Die Lage ist traumhaft, umgeben vom Wald, mit einem herrlichen, weiten Ausblick über die Weingärten.

Das außergewöhnliche, in jedem Detail durchdachte Gartenhaus ähnelt mehr einer modernen Villa im Miniformat als einem Geräteschuppen.

Dank den Glaswänden ist man jederzeit Mitten in der Natur, und jedoch in einem geschützten, uneinsehbaren Bereich. Ein Kamin verstrahlt an kälteren Tagen und Abenden eine gemütliche Wärme in diesem einzigartigen Naturrefugium.

Der Kellerraum verfügt über eine elektrische Bodenheizung und ist ebenfalls mit Glaswänden ausgestattet (Richtung Osten).

Das Grundstück ist umzäunt, verfügt über Strom, einen Brunnen sowie eine Senkgrube und kann vielseitig genutzt werden.

Gartenhaus: 16m², Strom, Licht, Kamin, WC, Dusche,

Keller: ca. 18m², Strom, Licht, Fußbodenheizung

Grundstück 1 (mit dem Gartenhaus): 1.854m²

Grundstück 2: 2.753m²

Widmung: Ssw (Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel)

Erreichbarkeit:

Parkmöglichkeiten gibt es am Ende der Wittgensteinstraße, von da erreicht man das

Grundstück in ca. 10 Minuten zu Fuß.

Öffentliche Anbindung: Bus 56A

Bei weiterem Interesse sende ich Ihnen die relevante Unterlagen zur Wohnung.

Wenn Sie sich entscheiden die Liegenschaft zu kaufen, begleite ich Sie gerne durch den Kaufprozess, vom Kaufanbot bis zur Übergabe der Wohnung.

Unsere zuverlässigen Partner unterstützen Sie gerne auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden die besten Konditionen für Sie.

Allgemeines:

Die Angaben beruhen auf Informationen des Auftraggebers und sind ohne Gewähr.

Es wird auf die Doppelmaklertätigkeit und auf das Bestehen eines wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Abgeber hingewiesen.

Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises

Käuferprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Die vertragliche und treuhändige Abwicklung erfolgt ausschließlich durch die Rechtsanwaltskanzlei Sokolski + Madany, 1090 Wien (Kosten: 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. + Barauslagen).

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs können wir als Doppelmakler tätig sein.

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerin und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.750m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.750m
Bahnhof <2.250m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap