

**3 unverbaute, ebene Baugründe mit Planung für über 20 Wohnungen in 1220 Wien**



**Objektnummer: 3479/100021**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 1220 Wien  
**Kaufpreis:** 1.595.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Ing. Harald Urban

RE/MAX Trend  
Landstraßer Hauptstraße 107  
1030 Wien

T +43 69915533400  
H +43 699 155 33 400

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

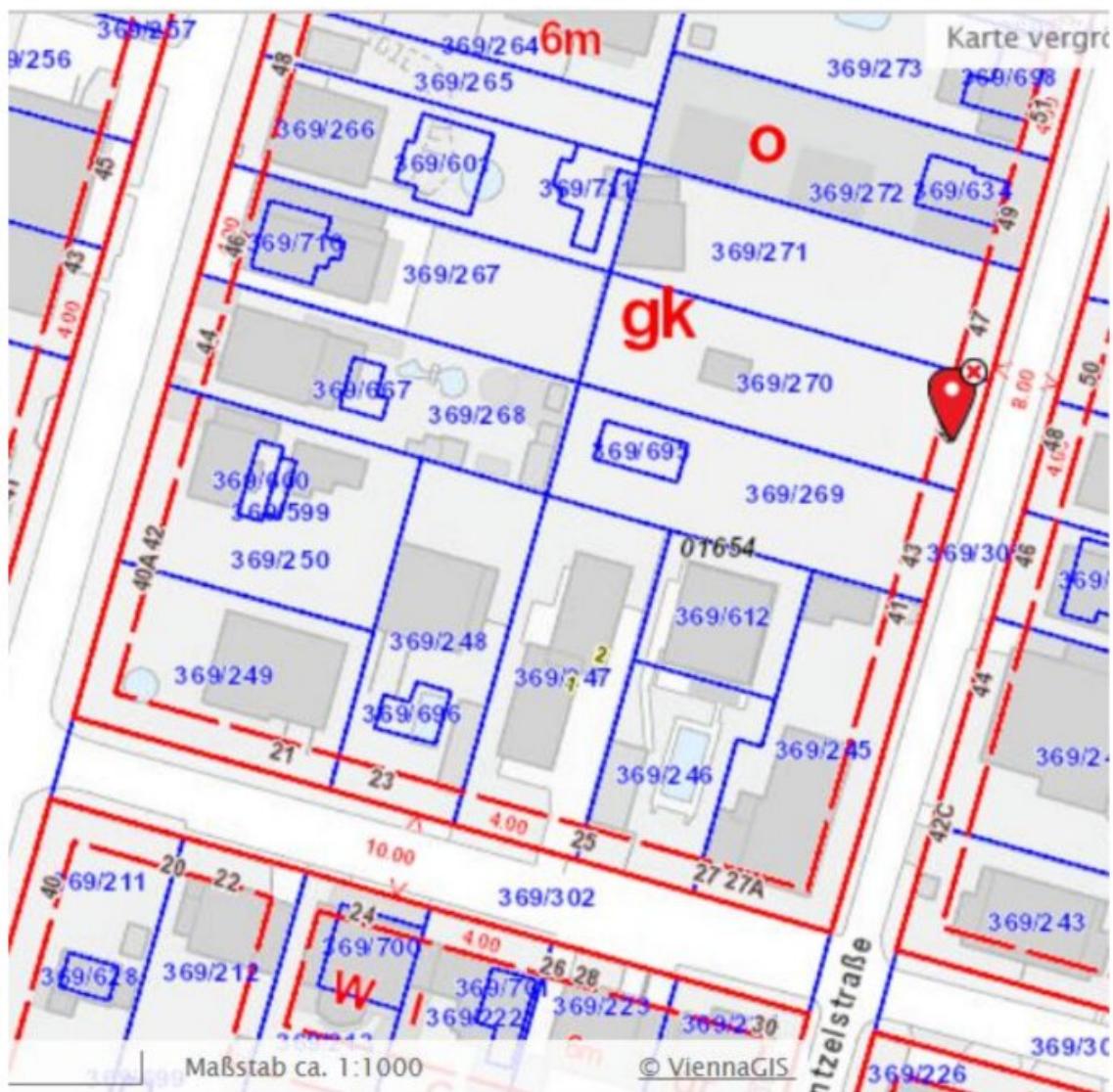






**RE/MAX**  
Trend





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 C - Stadtteilplanung und Flächennutzung Nordost

Plandokument 7118

Festsetzung  
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 3. Juni 1998,  
Pr. Zl. 165 GPZ/1998, den folgenden Beschuß gefaßt:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes  
für das im Antragsplan Nr. 7118 mit der rot strichpunktuierten Linie  
oder den in roter Schrift als "Plangebietsgrenze" bezeichneten  
Fluchlinien umschriebene Gebiet zwischen

Gernotgasse, Guntherstraße, Eßlinger  
Hauptstraße und Schafflerhofstraße im  
22. Bezirk, Kat. G. Eßling

werden unter Anwendung des § 1 der BO für Wien folgende Bestimmun-  
gen getroffen:

I.

Der bisher gültige Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan verliert  
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 Bebauungs-  
plan" (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 1. September 1996 maßgebend,  
die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) lit. c  
der Bauordnung für Wien wird bestimmt, daß  
bei einer Straßenbreite unter 10,0 m Gehsteige mit mindestens

RE/MAX

1,0 m Breite und  
bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m Gehsteige  
mit mindestens 1,5 m Breite herzustellen sind.

3. Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:
  - 3.1 Bei jenen Gebäuden, die eine Gebäudehöhe von 6,0 m überschreiten ist die Errichtung von Dachgauben untersagt.
  - 3.2 Die Einleitung von Niederschlagswässern in den Kanal im Sinne des § 5 (4) lit. m der BO für Wien ist nicht zulässig.
4. Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan (BB) bestimmt:
  - 4.1 Auf den mit BB1 bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.
  - 4.2 Auf den mit P BB2 bezeichneten Flächen sind mindestens 20 % der Fläche gärtnerisch auszustalten.

Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Binder  
Senatsrat

RE/MAX

# Objektbeschreibung

## Highlights:

- **Maße:** Ca. 46 x 40 Meter, gesamt ca. 1.851m<sup>2</sup>
- **Bebauungsstudie unverbindlich, für über 20 Wohnungen** mit ca. über 1000m<sup>2</sup> Wohnfläche und Tiefgaragen
- **Lage:** Nur 1 km zur Lobau
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Busstation in 5 Minuten zu Fuß erreichbar (Linie 98A)
- **U-Bahn:** U2-Station Aspernstraße in wenigen Stationen erreichbar
- **Bildungseinrichtungen:** Schulen, Kindergärten und AHS in unmittelbarer Nähe
- **Versorgung auf dem Grund:** Wasser und Kanal
- **Versorgung vor dem Grund:** Strom, Gas
- **Glasfaser:** geplant
- **Internet** ist am Standort mit bis zu 150Mbit möglich!

Diese drei Parzellen mit 616+617+618m<sup>2</sup> bieten auch Bauträgern und Investoren eine hervorragende Gelegenheit zur Realisierung eines Wohnprojektes in einer aufstrebenden Gegend Wiens.

Eine Einreichplanung für Wohnungen (ohne Gewähr) ist vorhanden!

## Lage und Infrastruktur:

Die Lage der drei nebeneinander liegenden, auch einzeln zum Kauf stehenden Baugrundstücke Gruntzelstraße Nr.43+45+47, vereint die Vorteile der Großstadt mit der wunderschöner Natur.

Die Umgebung bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Marchfeld Center, div. Supermärkte), unzählige Lokale mit den Küchen verschiedenster Nationen, ein großes Angebot für die aktive Freizeitgestaltung (z.B. Reitzentrum, Seepark, div. Vereine und Sportstätten), Ärzte und Apotheken, Kindergärten sowie Schulen. Ruhe und Erholung finden die Anrainer nicht nur in Ihrem Eigenheim mit Garten, sondern auch in den großzügigen angrenzenden Grünflächen, welche zu Spaziergängen und Fahrradtouren einladen.

Durch eine einwandfreie öffentliche Anbindung (Buslinie 98A mit direkter Verbindung zur Linie U2 – 2 Minuten fußläufig) erreicht man, trotz Lage am Stadtrand, zügig den Stadtkern von Wien

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <3.000m

Straßenbahn <3.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap