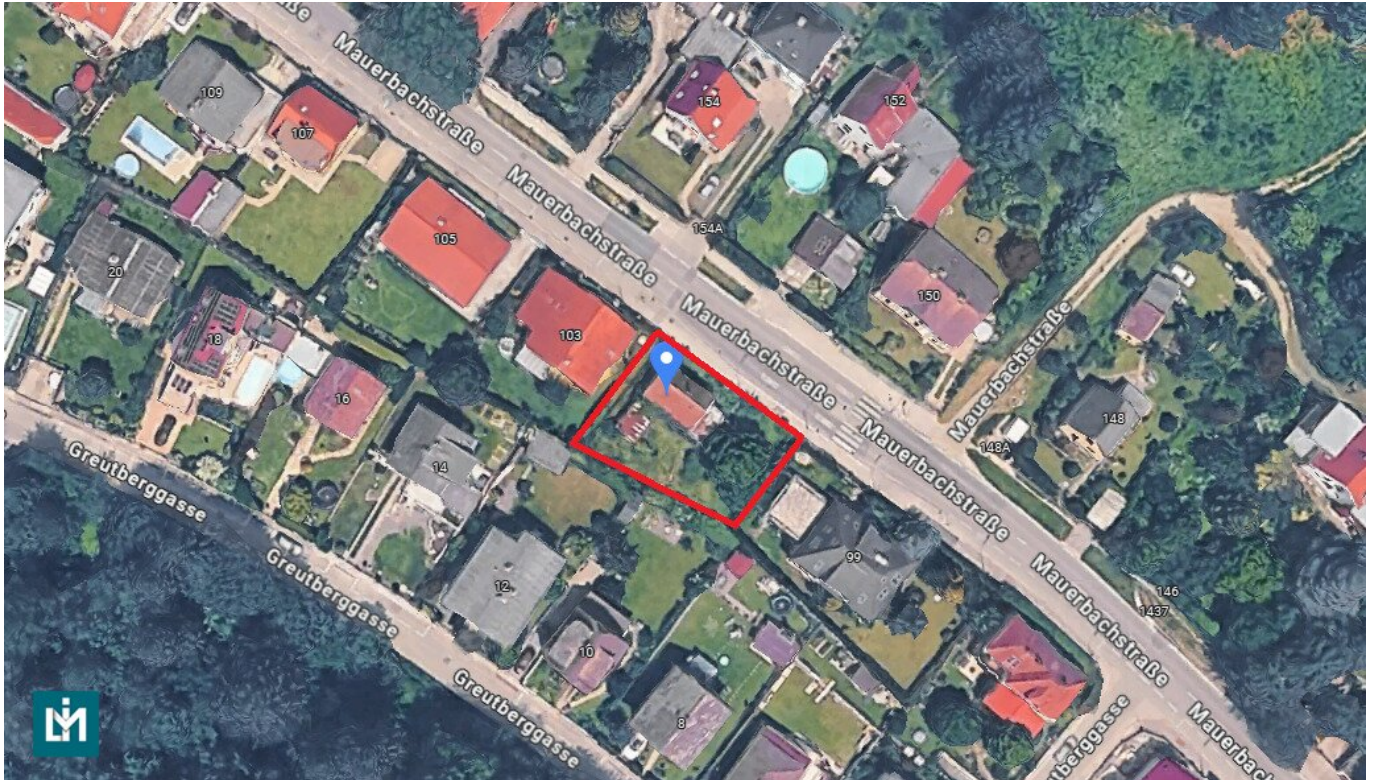


SCHÖNES GRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND / NÄHE HOHE-WAND-WIESE



Grundstück

Objektnummer: 120932

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mauerbachstraße
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1951
Zustand:	Abrissobjekt
Gesamtfläche:	500,00 m ²
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

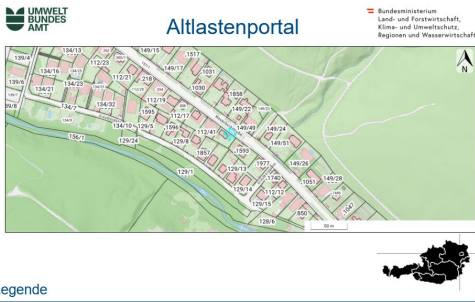


Daniel Masek

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.





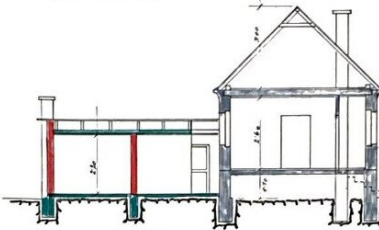


PLAN FÜR DIE ERRICHTUNG EINES ZUBAUES AUF DER LIEGENSCHAFT 14., MAUERBACHSTRASSE NR.101 GST.112/42
 IN E. Z. 1488 KAT. GEM. HADERSDORF -
 - 1:100

STRASSENANSICHT:



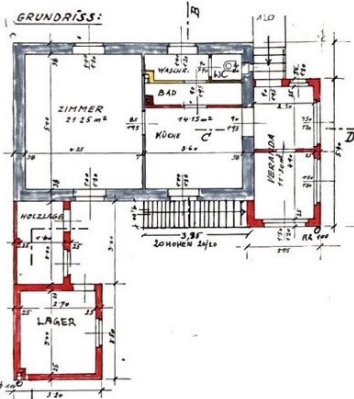
SCHNITT A-B:



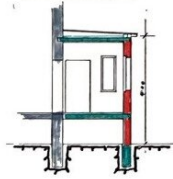
SEITENANSICHT:



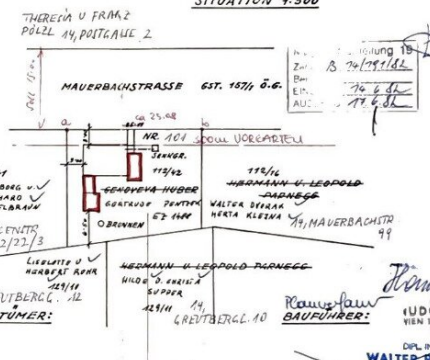
GRUNDRISS:



SCHNITT C-D:



SITUATION 1:500



BAUWERBER U. GRUNDEIGENTÜMER:

Rustal Gubani

BAUFÜHRER:

Johann Rudolf
 BAUMEISTER
 UDOFF HAMMER
 WIEN 1140, ERDGENWEG 21
 TEL. 97 22 11

DIPLOM-
 INGENIEUR
 WALTER BRÜNER
 Techn. und Bauingenieur
 1040 Wien, Erdgenweg 4
 Tel. 97 92 34 - 92 91 11

Wohngebiet Bauzone I (neu)
 dieser gekuppelt, Saundknoten
 2000 7110 u.
 R. Baumgartner

vom 22. März 1922 ZL



REGENWÄSSER WERDEN AM EIGENEN GRUND OBERFLÄCHIG ZUR VERSICKERUNG GEBRACHT
IM NICHT FROSTFREIEN BEREICH FROSTSICHER ISOLIEREN UND FUNDIEREN

25,57

*Baubewilligung vom 20. Nov 1957
Zl. MA 37/14 Mauerbachstr. (Kad. 1488)
1/51*

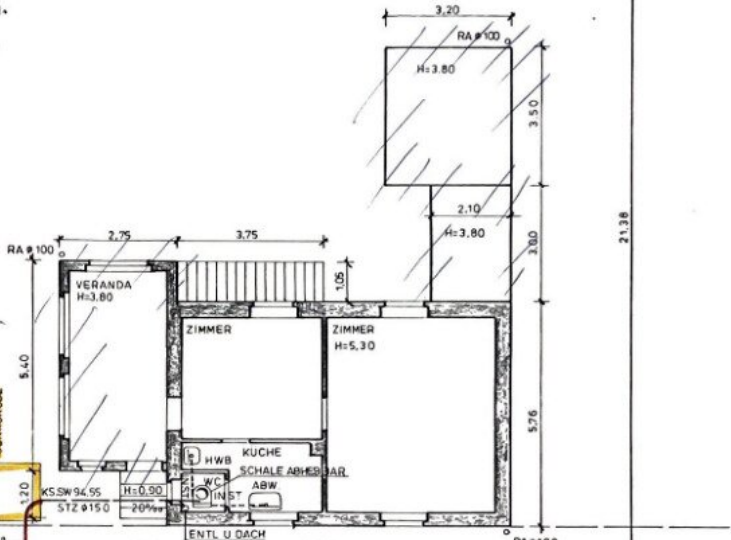


BEBAUTE FLÄCHE $(12,75 \times 5,4) + (12,1 \times 3,0) + (3,2 \times 3,5) + (0,75 \times 1,05) =$
 $(12 \times 12) + (8,8 \times 5,76) = 36,29 + 1,44 + 50,69 = 88,42 \text{ m}^2$
 UMBAUTER RAUM $(36,29 + 3,8) + (11,44 + 0,45) + (50,69 + 5,3) =$
 $137,9 + 0,65 + 268,66 = 407,21 \text{ m}^3$
 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE *497- M²*

*nach Richtigstellung einverstanden.
Önormen B 2501, B 2502, B 2503
sind (ist) einzuhalten.*

7. Mai 1980 MA 30 - Kanalisation

[Handwritten signature]



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei

Hierauf bezieht sich der Bescheid
17/14-Mauerbachstrasse 101/180
Wien, 1981 03 18
Für den Abteilungsleiter:



Dipl.-Ing. Filiz
Oberstadtsamrat

MAUERBACHSTRASSE

O. NR. 101



REGENWASSERKANAL PROFIL T 70/105/ø35CM J=5‰
SCHMUTZWASSERKANAL
T 96,13
KS RW 92,41
KS SW 91,91

T 96,07
KS RW 92,48
KS SW 91,99
KS SW EM 92,13

PVC TIP R ø 150, 272‰
T 95,23
KS SW 93,98
PVC TIP ROHR ø 150
272‰
T 96,07
KS RW 92,48
KS SW 91,99
KS SW EM 92,13

Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt dieses ca. **500 m² große Grundstück**, in guter Lage des 14. Wiener Gemeindebezirks (Penzing). Auf der Liegenschaft befindet sich aktuell ein **abbruchreifer Altbestand**. Das Haus wurde 1951 errichtet. 1982 wurden an der hinteren Gebäudefront ein ebenerdiger Zubau sowie an der linken Gebäudefront eine Veranda zugebaut (siehe Pläne).

Das Grundstück wurde bereits an das öffentliche Strom- und Kanalnetz angeschlossen. Der Anschluss an das öffentliche Wasserrohrnetz müsste noch erfolgen. Für ein Einfamilienhaus (Anschluss DN25/DA32) liegen die gesetzlich pauschalen Kosten mit Stand 10.02.2026 bei € 5.651,57 + € 27,54 (Bundes- u. Verwaltungsabgabe). Der Wasserzählerstandort muss gemäß Wiener Wasserversorgungsgesetz vom Bauherrn hergestellt werden.

Der Flächenwidmungsplan sieht für dieses Grundstück folgendes vor: W (Bauland/Wohngebiet), Bauklasse I (beschränkt auf 7,5m), ogk (offene oder gekuppelte Bauweise), BB2 (Auf den mit BB 2 bezeichneten Flächen des Wohngebietes dürfen bei einer Bauplatzgröße über 300 m² nur max. 25% des Bauplatzes bebaut werden. Darüber hinaus darf die bebaute Fläche je Gebäude in der offenen Bauweise max. 180 m² und in der gekuppelten Bauweise max. 150 m² betragen.) Laut MA 21 (Stand 10.02.2026) besteht keine Bausperre gemäß §8 der Bauordnung für Wien. Es ist weder eine Schutz- noch eine Wohnzone festgesetzt und es ist derzeit auch keine Änderung bzw. Überarbeitung geplant.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine **ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur** aus. Direkt davor befindet sich die **Bushaltestelle 450 (Hütteldorf-Hadersdorf-Mauerbach)**. Die Kombination aus städtischer Nähe und Grünraum macht diesen Standort besonders attraktiv. Das nahegelegene Naherholungsgebiet rund um den **Wienerwald** bietet zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, kleineren Wohnanlagen sowie großzügigen Grünflächen.

Die **A1 Westautobahn** ist rasch erreichbar und bietet eine direkte Verbindung Richtung St. Pölten, Linz und Salzburg. Die Wiener Innenstadt erreichen Sie je nach Verkehrslage in rund 20 bis 30 Minuten.

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 WEITERHELFFEN. 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 <1.250m
Apotheke <1.250m
Klinik <6.250m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <8.750m

Nahversorgung

Supermarkt <2.250m
Bäckerei <2.250m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <4.750m
U-Bahn <5.250m
Bahnhof <2.250m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap