

Stammersdorfer Kellergasse



Objektnummer: 1891/40

Eine Immobilie von Tetris Immobilien e.U. Jäger Gerhard

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1930
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	82,00 m ²
Nutzfläche:	95,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	233,00 m ²
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	82,00 €
Heizkosten:	70,00 €
USt.:	22,20 €
Provisionsangabe:	

12.924,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jäger Gerhard

Tetris Immobilien e.U. Jäger Gerhard
Pappenheimgasse 41 / 6
1200 Wien

H 06608081983

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









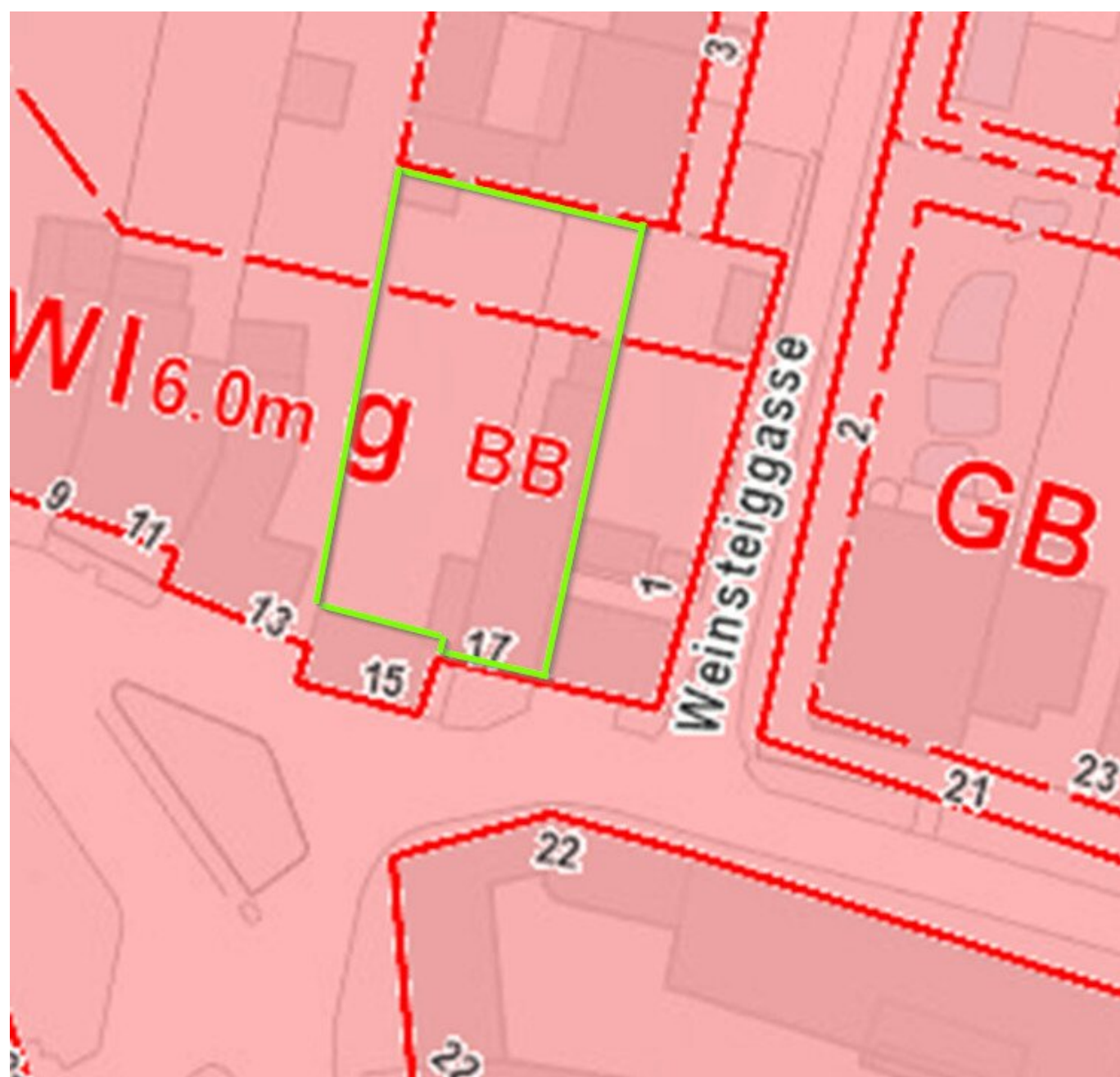


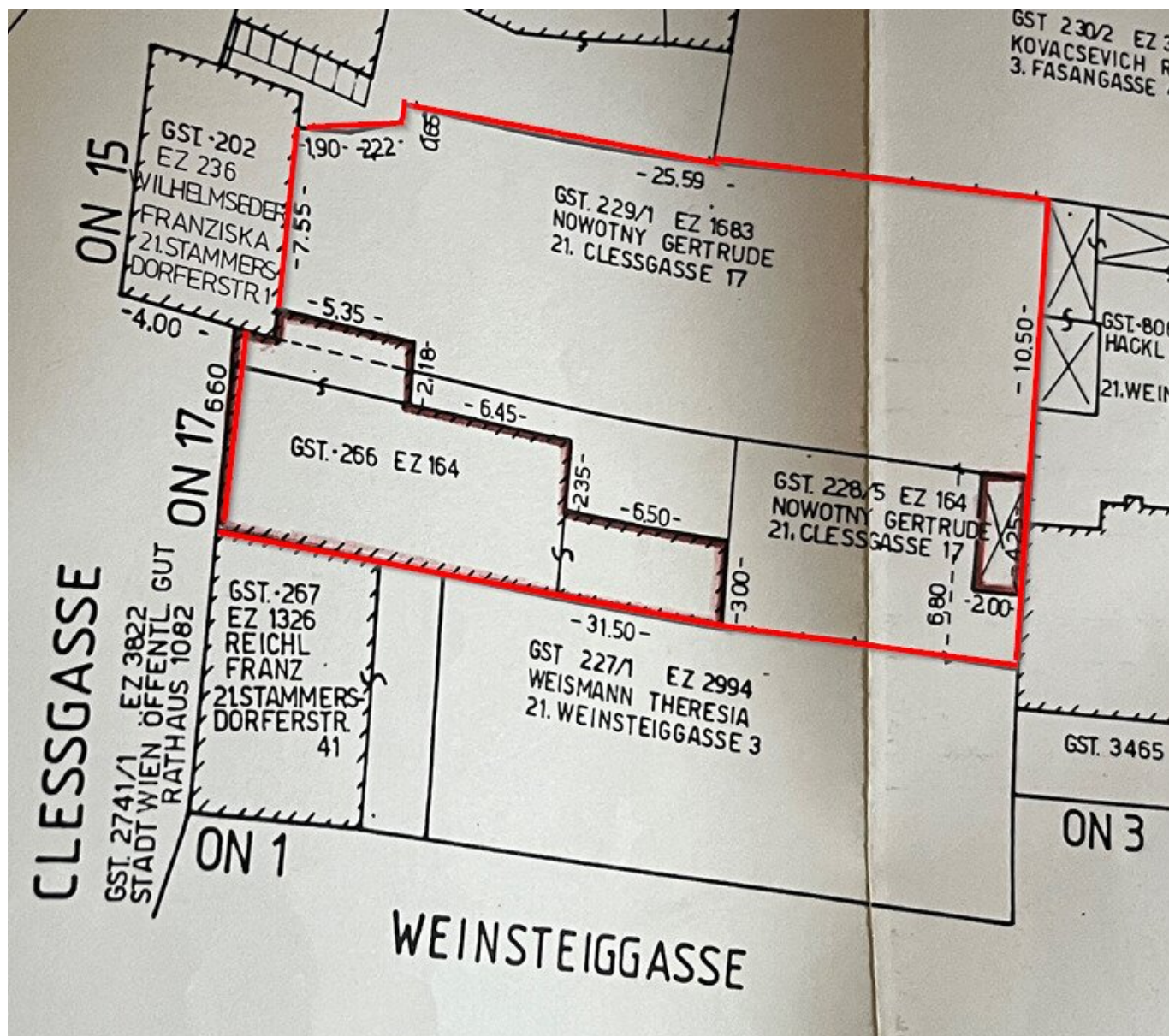
- 0 bis < 3 Meter
- ▲ 3 bis < 10 Meter
- 10 bis < 30 Meter
- ◆ > 30 Meter

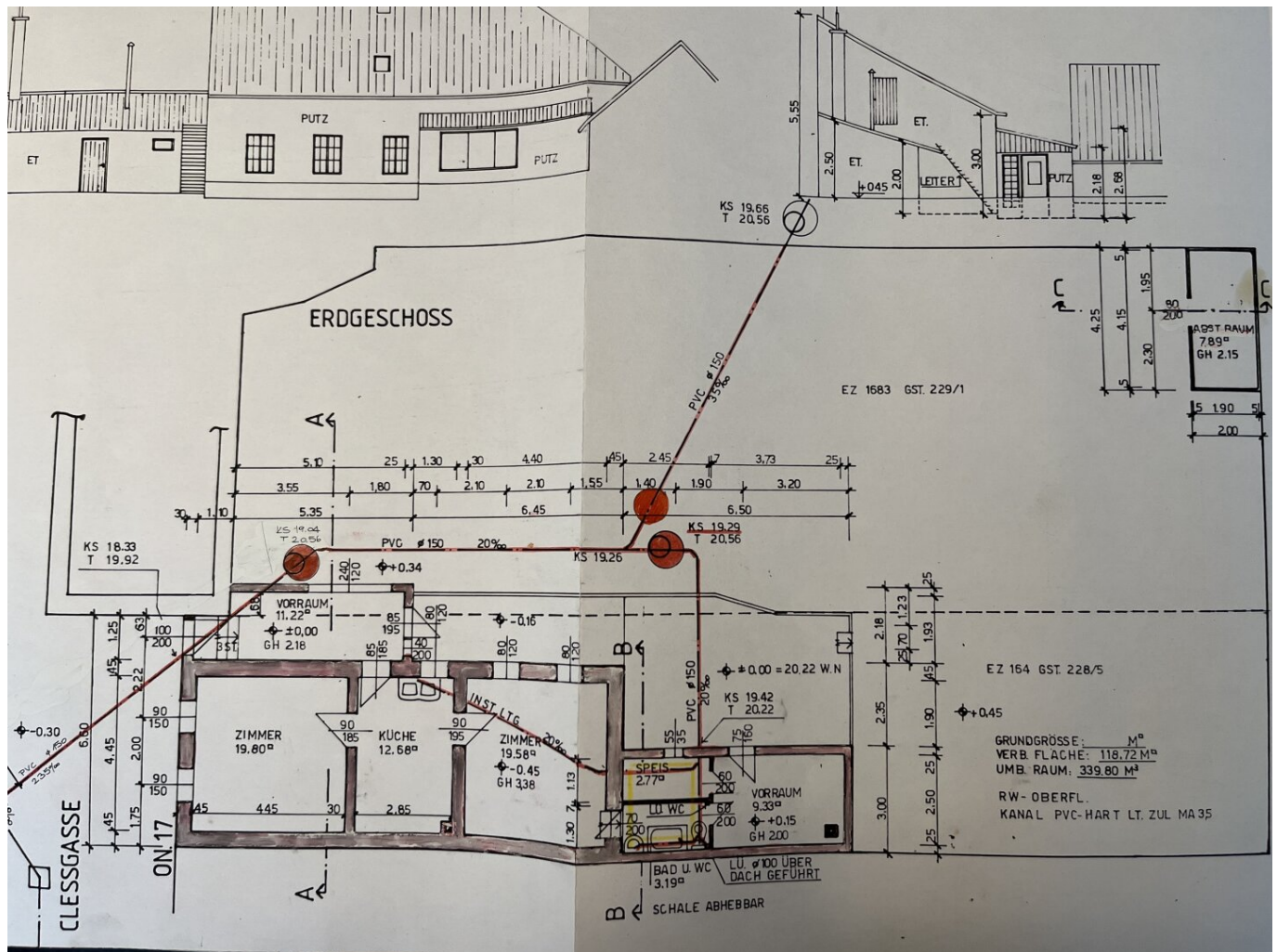
Weiterverwendung nur mit Quellenangabe
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit
Kein Rechtsanspruch ableitbar
Quellenangabe: Stadt Wien

Quellenangabe: Stadt Wien
MA 29 Brückenbau und Grundbau
Kartengrundlage: MA41 - Stadtvermessung
ViennaGIS - Geographisches Informationssystem der Stadt Wien









EINREICHPLAN
M 1:100

PARIE
B

IN 1210 WIEN, CLESSGASSE 17 IN DER KAT. GEM.
STAMMERSDORF FÜR FRAU GERTRUDE NOVOTNY
GST. 266 EZ 164, 1683

BAUWERBER U.
GRUNDEIGENTÜMER:

Novotny Gertrude

BAUFÜHRER U.
PLANVERFASSER:

HYDROBAU
WASSERVERSORGUNG- UND KANALISATIONS-
ANLAGENBAU (GEM. M.B.H.)
PRINZ EUGEN STRASSE 74
1040 WIEN - TEL. 605 32 24

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei

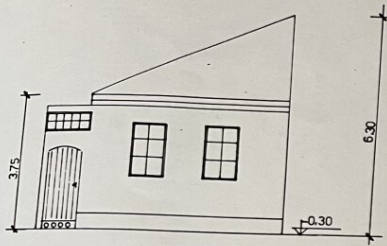
BAUBEHÖRDE:

Hierauf bezieht sich der Bescheid
MA 37/2A - Klasse 17/4802/90
Wien, 25. März 1991



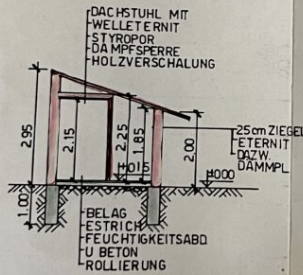
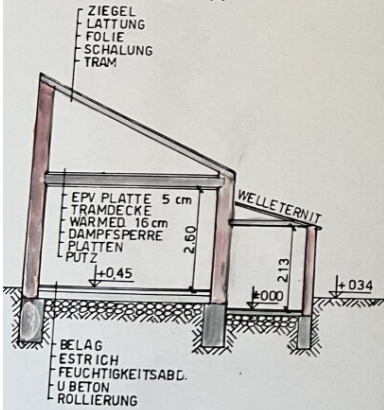
Für den Abteilungsleiter:

Ing. Ing. Fuchs
Dipl.-Ing. Fuchs
Senatsrat



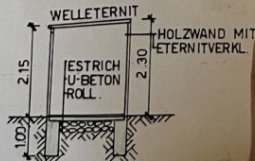
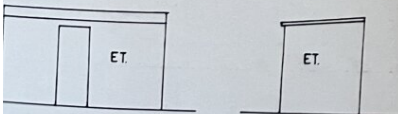
A - A

B - B



ANSICHTEN ABSTELLRAUM

C - C





BAUMASSENSTUDIE
EINFAMILIENHAUS
CLESSGASSE 15+17

im Auftrag von
Gertrude Leibl und Christine Zemsauer
Clessgasse 15 und 17, 1210 Wien

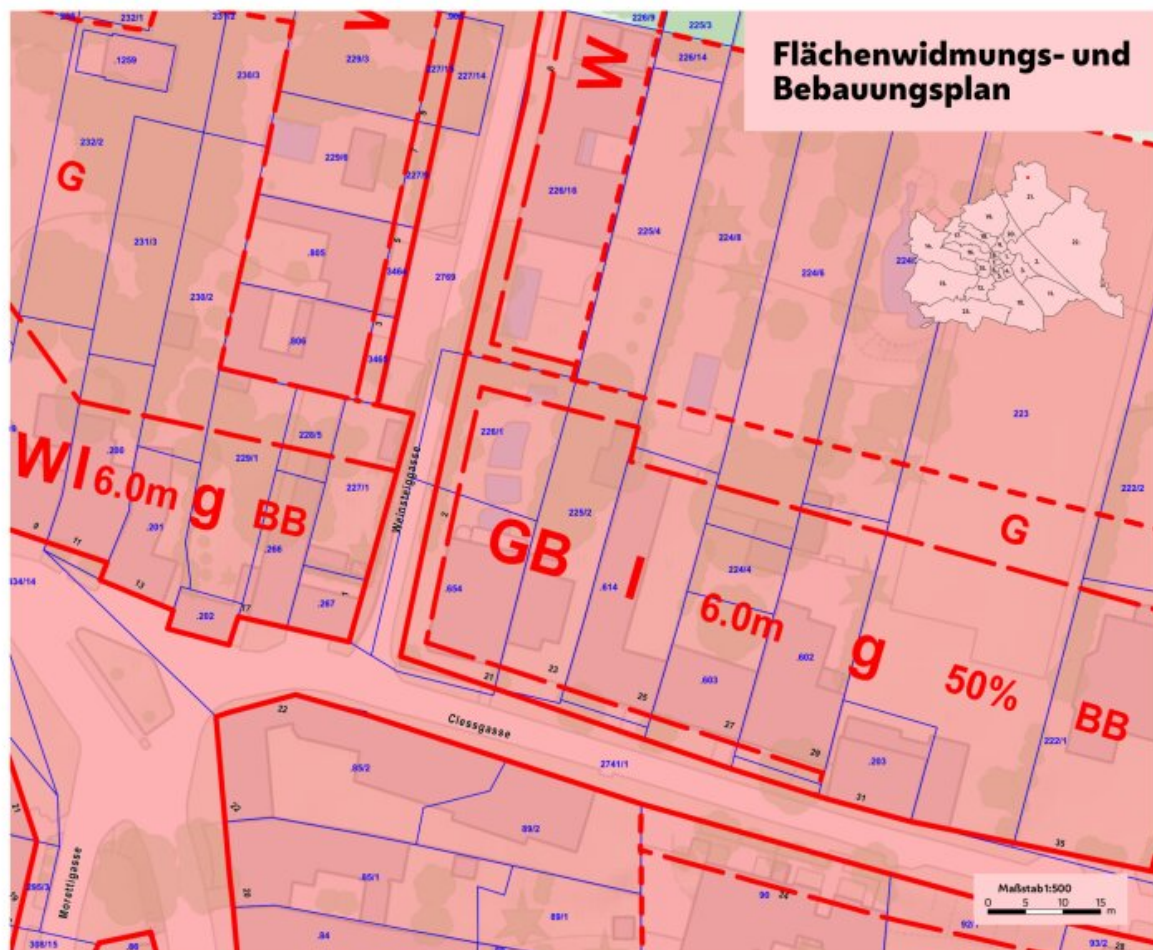
08 01 2026
Pl. Nr.: 2524-1.00

POIN+NER
POIN+NER

POINTNER POINTNER Architektur ZT GmbH
1010 Wien, Salztorgasse 8/23
T 01 5127424



wien@pointnerpointner.com
pointnerpointner.com



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 13.11.2025 09:45

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Unverkäufliches Dienstexemplar!

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MA 21-B Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd-Nordost

Plandokument 7470

**Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **28. März 2003. Pr. ZI 693/2003-GSV**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7470 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

**Clessgasse, Linienzug 1-2, Hagenbrunner Straße, Linienzug 3-4,
Zwerchbreitengasse, Weisteigasse, Linienzug 5-6,
Zwerchbreitengasse, Linienzug 7-9, Luckenholzgasse,
Zwerchbreitengasse, Auckenthalergasse, Linienzug 10-16, Brün-
ner Straße, Stammersdorfer Straße, Herrenholzgasse, Josef-
Flandorfer-Straße, Linienzug 17-18, Steinbühlweg, Ruppweg und
Linienzug 19-22 im
21. Bezirk, Kat. G. Stammersdorf
sowie in Festsetzung einer Schutzzone für Teile dieses
Gebietes gemäß § 7 (1) der BO für Wien**

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

I.

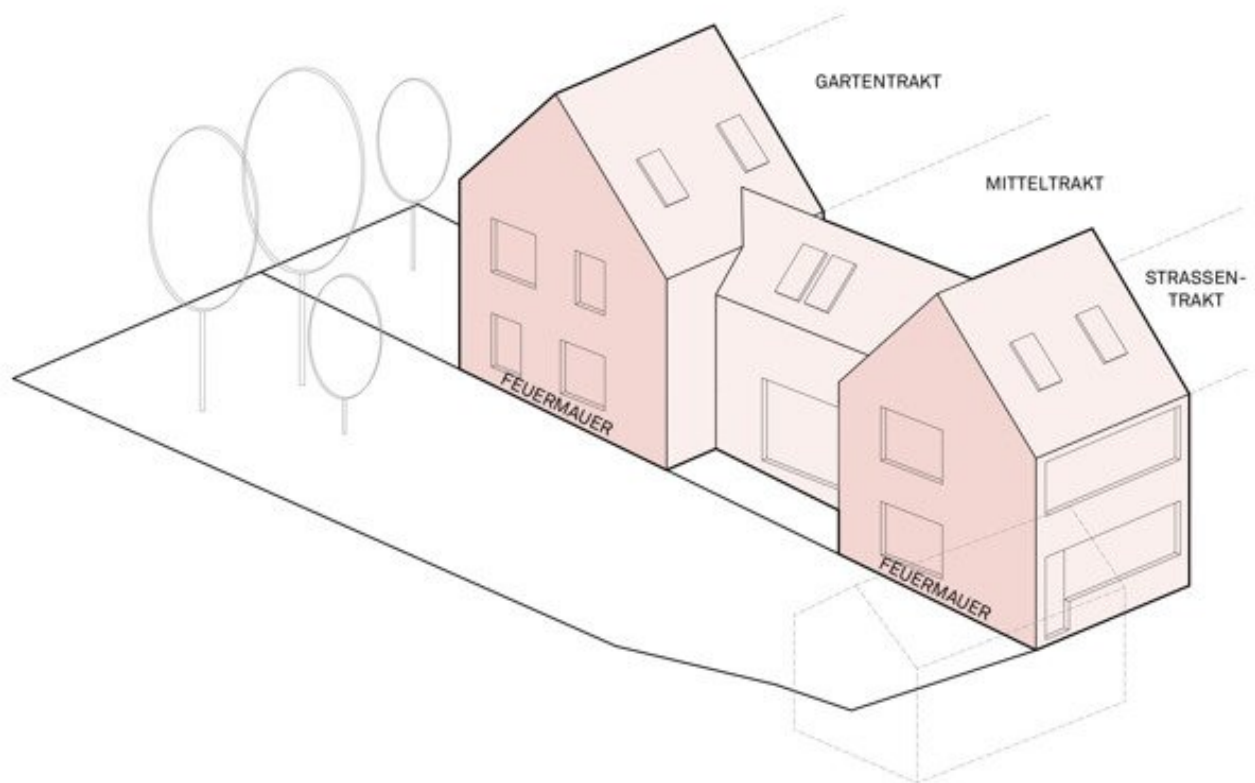
Die bisher gültigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebietes liegen, ihre weitere Rechtskraft.

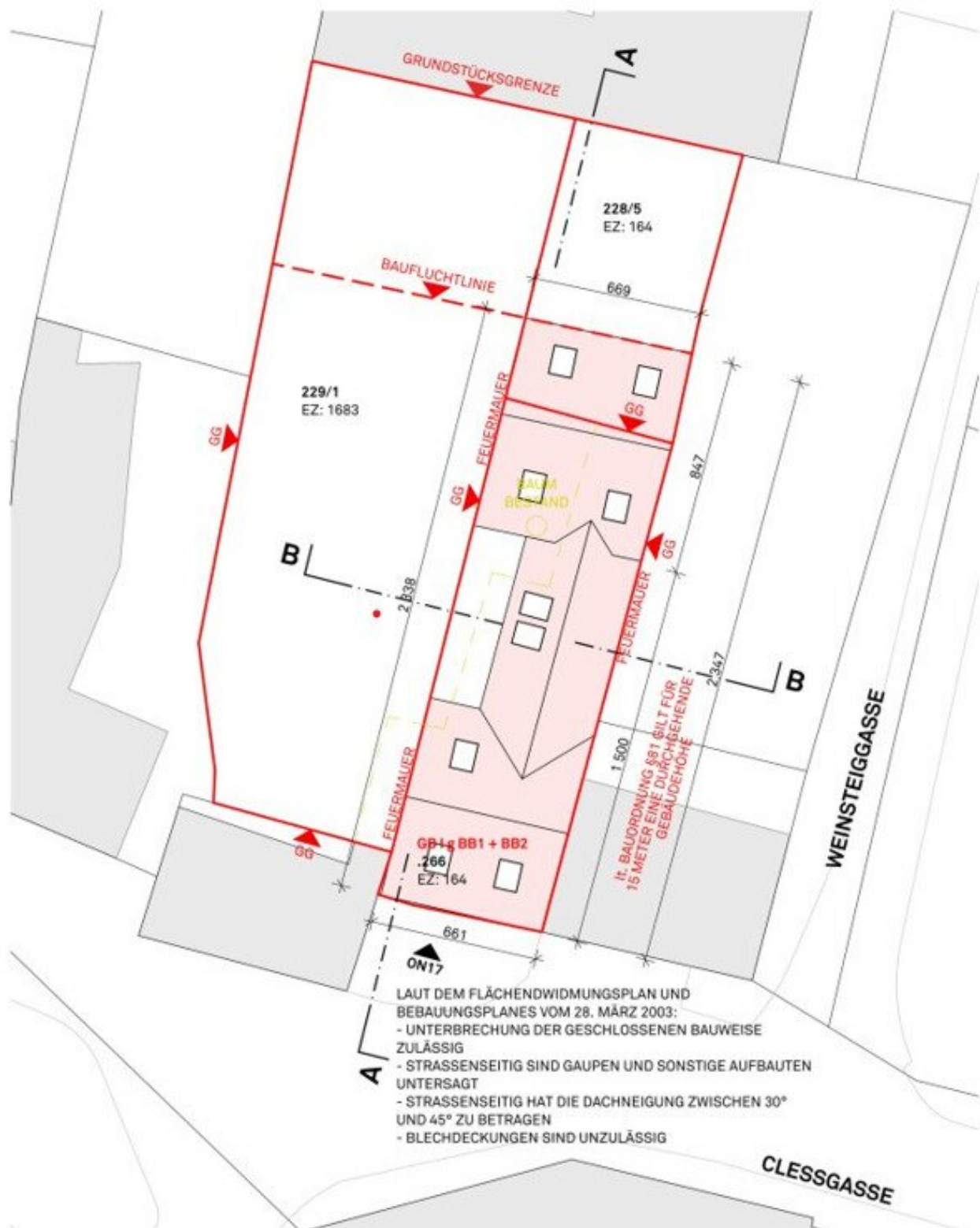
II.

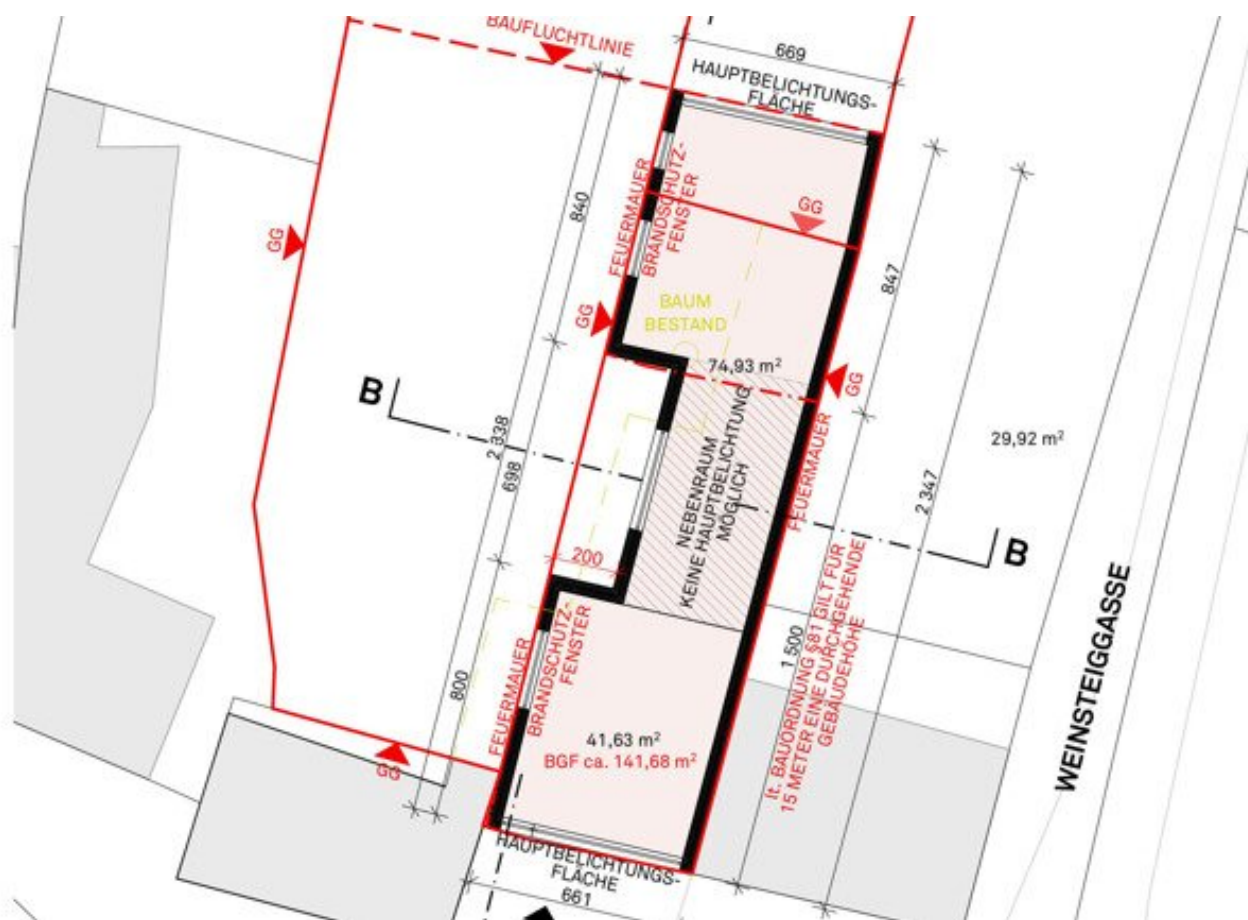
1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.
Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) lit. c der Bauordnung für Wien wird bestimmt, dass
bei einer Straßenbreite unter 10,0 m Gehsteige mit insgesamt mindestens 2,0 m Breite,
bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m Gehsteige mit insgesamt mindestens 3,0 m Breite und
bei einer Straßenbreite ab 16,0 m Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.
Die Querschnitte der Dr.-Nekowitsch-Straße, Josef-Flandorfer-Straße und Stammersdorfer Straße sind so zu gestalten, dass die Pflanzung bzw. Erhaltung mindestens einer Baumreihe ermöglicht wird.

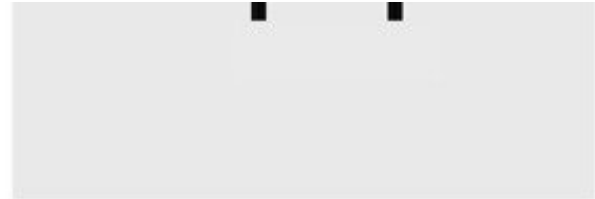
3. Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:
 - 3.1. Auf den im Bauland zur Errichtung gelangenden Gebäuden darf der höchste Punkt der Dächer die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe um maximal 4,5 m überragen.
 - 3.2. Die im Plan durch Prozentsätze angegebenen baulichen Ausnutzbarkeiten beziehen sich jeweils auf die mit den Prozentsätzen bezeichneten und durch Fluchtlinien umgrenzten Flächen. Bei Teilung dieser Flächen auf verschiedene Bauplätze (oder sonstige bebaubare Flächen) beziehen sich die Prozentsätze der baulichen Ausnutzbarkeit auf die in die einzelnen Bauplätze (oder sonstige bebaubaren Flächen) entfallenden Teilflächen.
 - 3.3. Alle bebaubaren, aber nicht bebauten Grundflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze oder Rangier- und Manipulationsflächen benötigt werden, gärtnerisch auszugestalten.
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 als Schutzzone ausgewiesenen und mit **BB2** bezeichneten Flächen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen die Staffelung der Baumassen untersagt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen keine vorspringenden Gebäudeteile (Balkone, Windfänge u. Ä.) errichtet werden.
Für die gegen die öffentliche Verkehrsfläche gerichteten Dächer dieser Gebäude werden folgende Festsetzungen bestimmt: Gaupen und sonstigen Aufbauten (Kollektorrofen, Werbeflächen u. Ä.) sind untersagt, die Dachneigung hat zwischen 30 und 45 Grad zu betragen, Blechdeckungen sind unzulässig.
 - 4.3. Sofern auf den als Schutzzone und mit **BB3** bezeichneten Flächen Flügelbauten an seitlichen Grundgrenzen mit gegen diese Grundgrenzen ansteigenden Pultdächern mit einer Neigung zwischen 30 und 45 Grad errichtet werden, dürfen die von den seitlichen Grundgrenzen abgewandten Fronten die im Plan angegebene Höhe, die an den Grundgrenzen zu errichtenden Feuermauern eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten. Die Trakttiefe derartiger Flügelbauten darf 8,0 m nicht überschreiten.
Bei Errichtung anderer Gebäude- oder Dachformen gilt die im Plan angegebene Höhe als die zulässige Gebäudehöhe.
 - 4.4. Auf den mit **BB4** bezeichneten Flächen ist die Errichtung von unbebauten Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge zulässig.
 - 4.5. In den mit L bzw. SwwL **BB5** bezeichneten Flächen ist nur die Errichtung von Weinkellern, Buschenschenken und vergleichbaren gastgewerblichen Lokalen zulässig.
 - 4.6. In den mit SwwL **BB6** bezeichneten Flächen ist die Errichtung von landwirtschaftlichen Nutzbauten nicht zulässig.
 - 4.7. Entlang der mit **BB7** bezeichneten Baulinie sind Einfriedungen, die den Durchblick hindern zulässig.
 - 4.8. Die mit G **BB8** bezeichnete Fläche ist, soweit nicht eine Befestigung für Schulsportzwecke erforderlich ist, mindestens jedoch zu 50 %, gärtnerisch auszugestalten.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Binder
Senatsrat

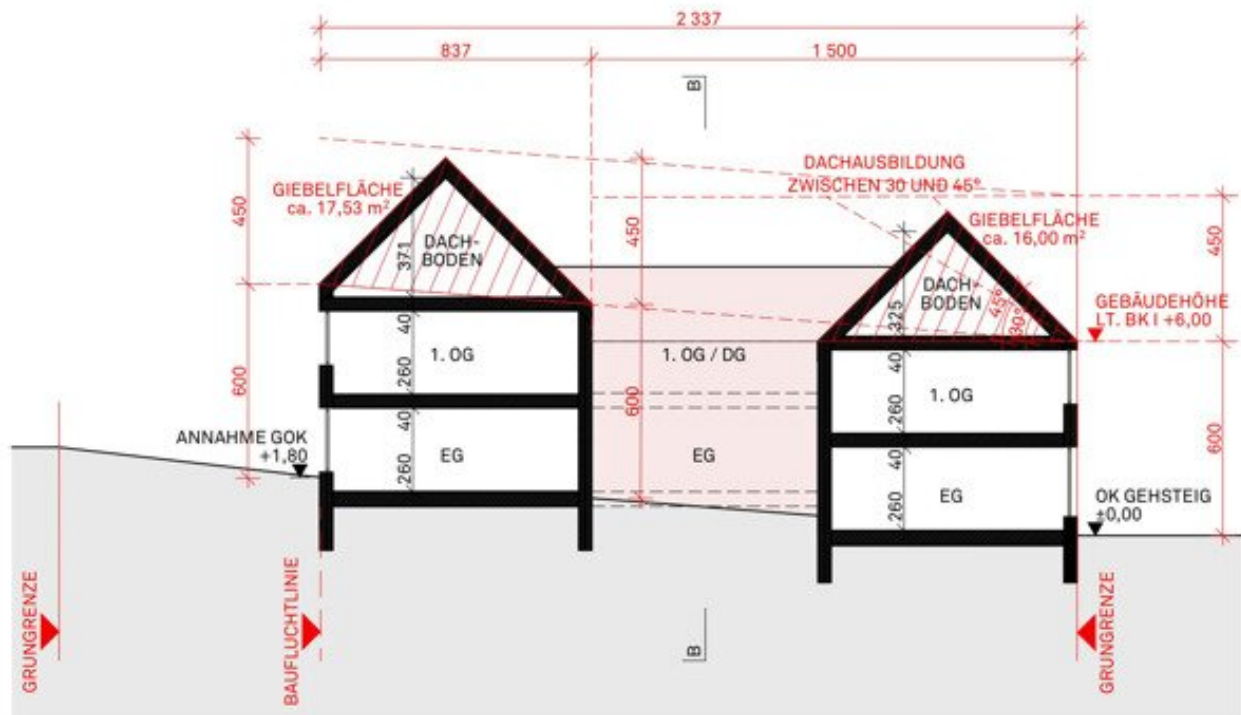




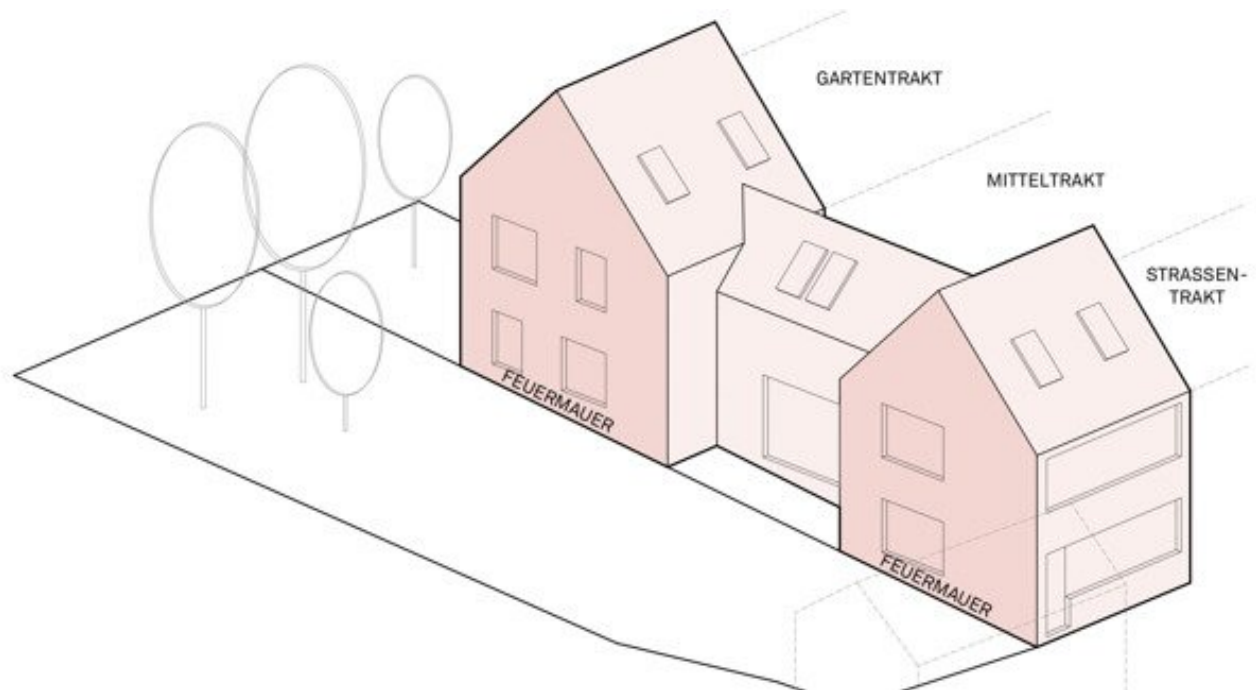


BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:EG: ca. 141,7 m²1. OG + DG MITTELTRAKT: ca. 141,7 m²DACHBODEN: ca. 45,0 + 52,4 m²-----
BGF GESAMT ca. 380,8 m²

SCHNITT B M1:200



SCHNITT A M1:200



Objektbeschreibung

Zu empfehlen ist hier ein Neubau. Die erzielbare Nettonutzfläche beträgt ca. 210m² plus weitere ca. 90 m² im Dachgeschoss. Attraktive Gestaltung mit zwei Baukörpern und einem Verbindungselement.

Alternativ könnte das bestehende Wohnhaus saniert werden und mit einem Aufbau versehen werden. Der Altbestand besteht aus Vorraum, WZ, Küche Schlafrum, Sanitärbereich und einem Lagerraum mit Werkstätte. Die Widmung erlaubt einen Dachgeschossausbau und/oder eine Teilverbauung des Gartens. Da das Objekt nicht unterkellert ist, erscheint ein Neubau sinnvoller als eine Sanierung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap