

## **Einfamilienhaus mit 700m<sup>2</sup> Grundstück (Teilungsentwurf)**



093234

**Objektnummer: 1858/10245**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Art:                          | Haus                         |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                    |
| Baujahr:                      | 1976                         |
| Zustand:                      | Neuwertig                    |
| Möbliert:                     | Teil                         |
| Nutzfläche:                   | 122,00 m²                    |
| Gesamtfläche:                 | 1.469,00 m²                  |
| Zimmer:                       | 5                            |
| Bäder:                        | 1                            |
| WC:                           | 1                            |
| Balkone:                      | 1                            |
| Terrassen:                    | 1                            |
| Stellplätze:                  | 1                            |
| Keller:                       | 55,00 m²                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>G</b> 251,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,65                |
| Kaufpreis:                    | 673.000,00 €                 |
| Provisionsangabe:             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

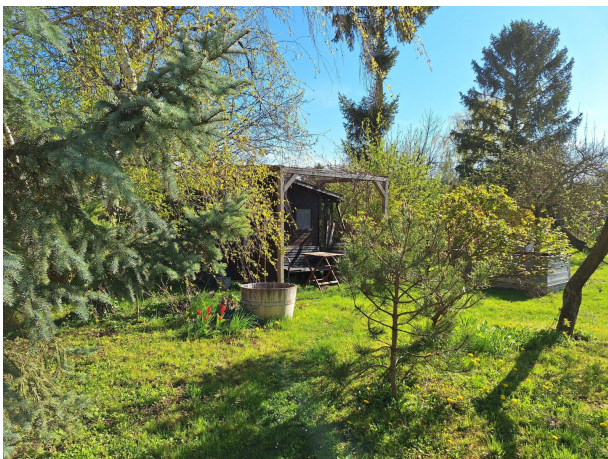
## Ihr Ansprechpartner



**Rudolf Lackner**

Netmakler – Amadeus Development GmbH

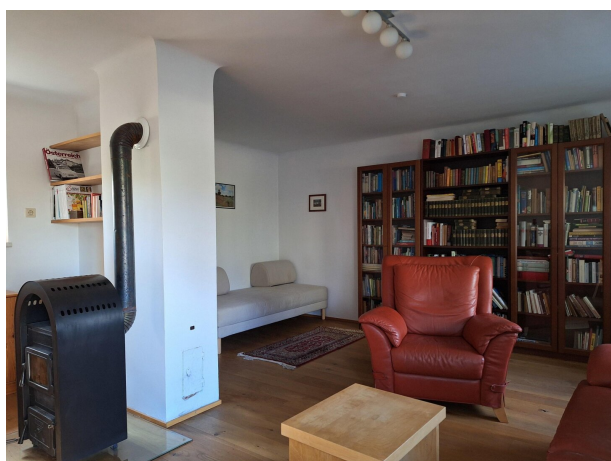


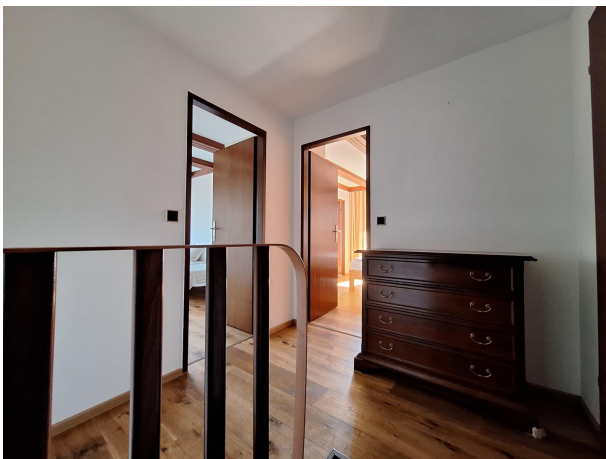
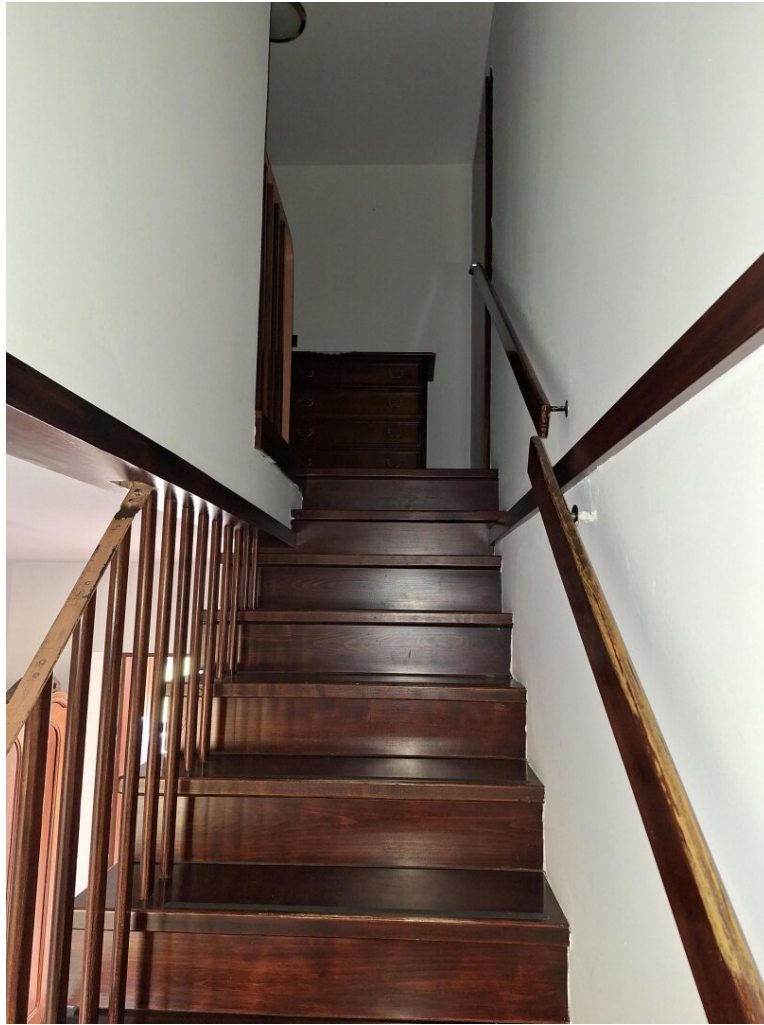






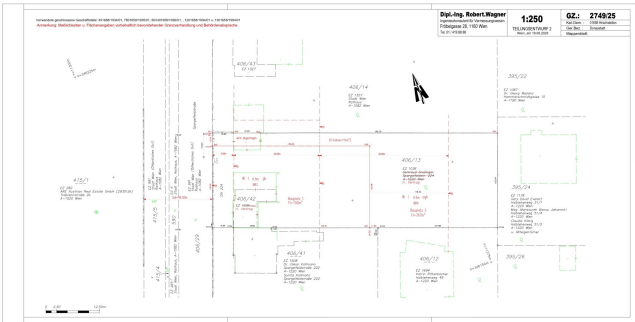










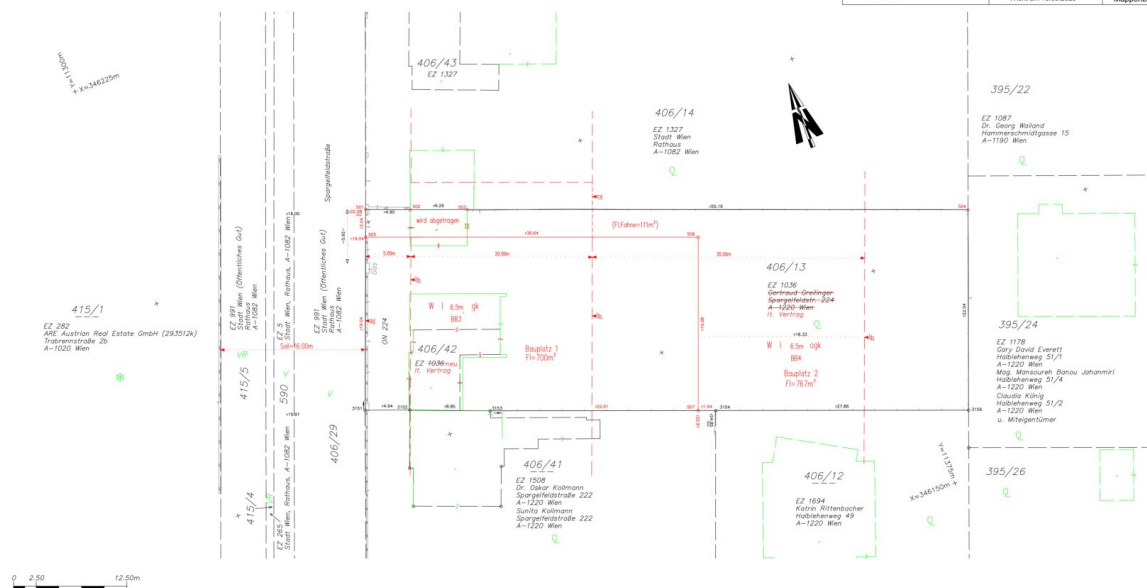


Verwendete geschlossene Geschäftsfälle: 401658/1934/01, 7801658/1935/01, 503401658/1936/01, 1201658/1940/01 u. 1301658/1940/01  
Anmerkung: Maßlichkeiten u. Flächenangaben vorbehaltlich bevorstehender Grenzverhandlung und Behördenabspache.

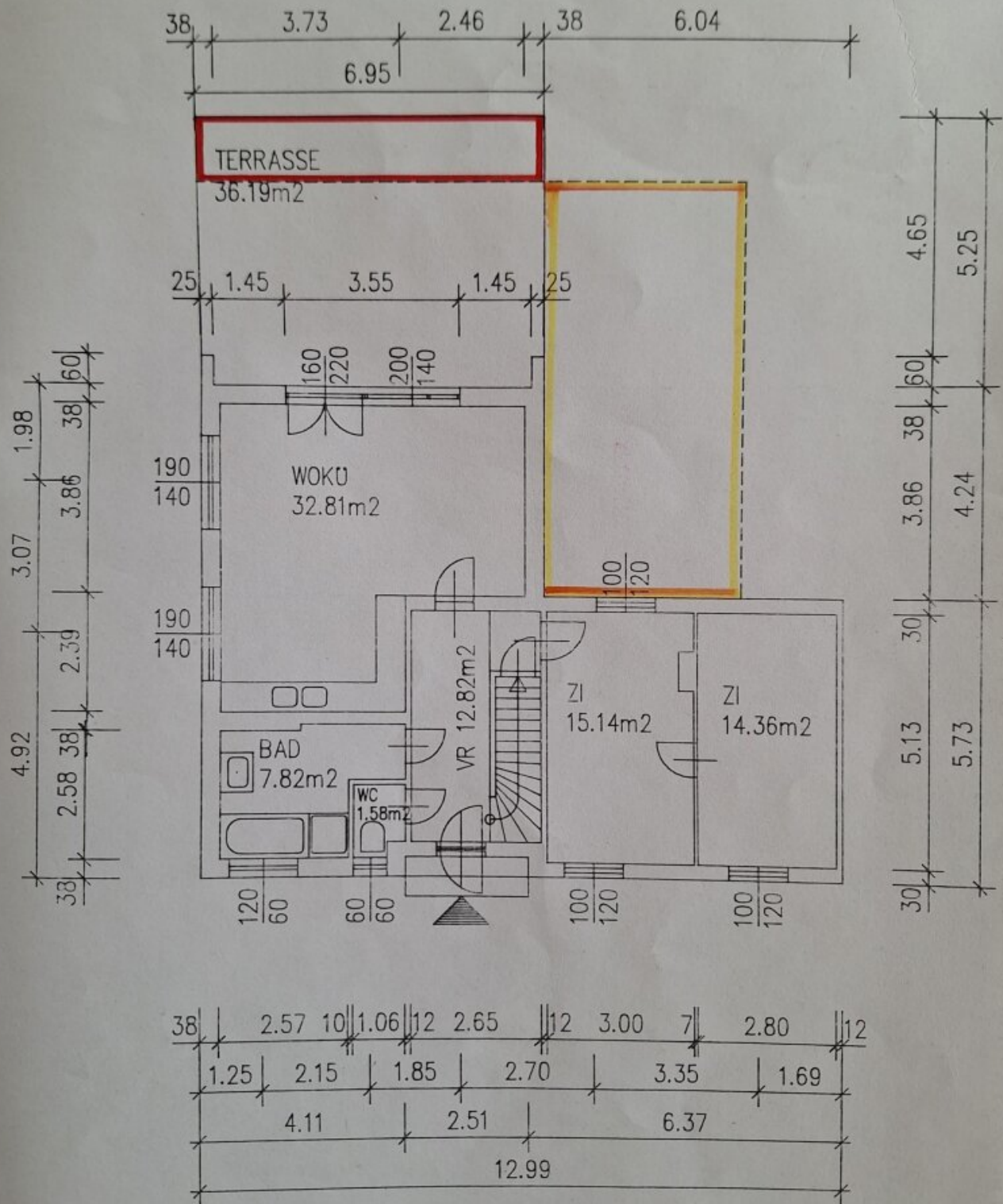
**Dipl.-Ing. Robert Wagner**  
Ingenieurkabinet für Vermessungswesen  
Fröbelgasse 28, 1160 Wien  
Tel. 01 / 419 88 88

**1:250**  
TEILGENENTWURF 2  
Wien, am 16.09.2025

**GZ.: 2749/25**  
Kat. Gem. : 0100 Hirschenfeld  
Gaz. Bez. : Donaustadt  
Mappenblatt:

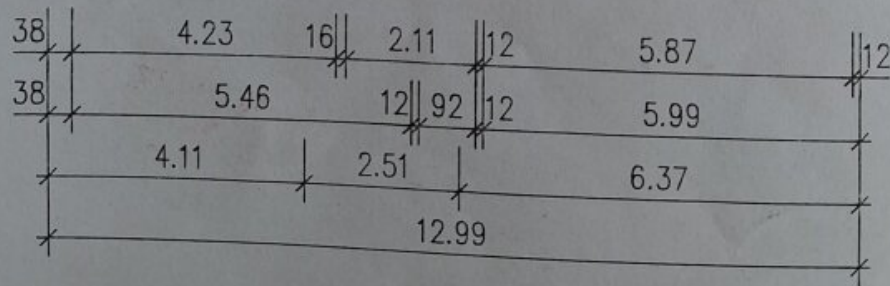
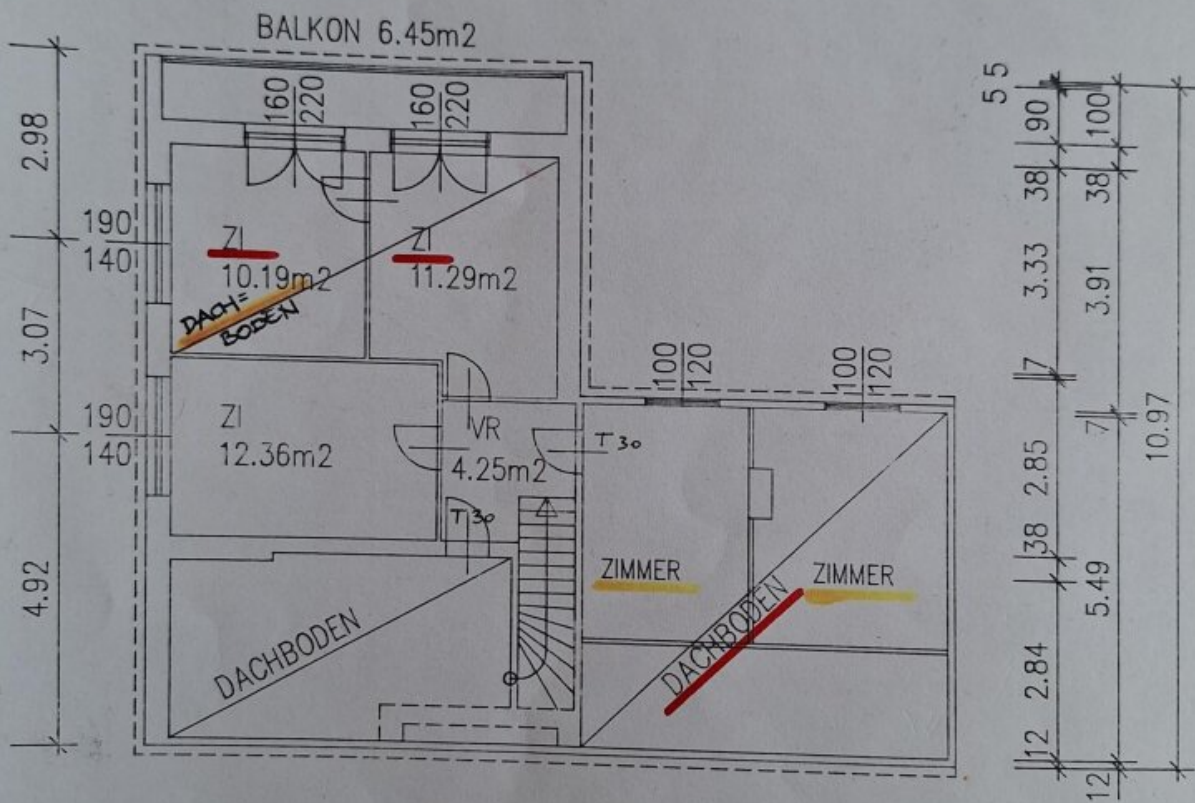
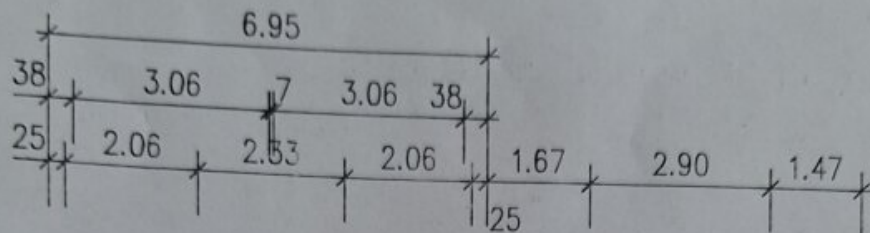


# ERDGESCHOSS

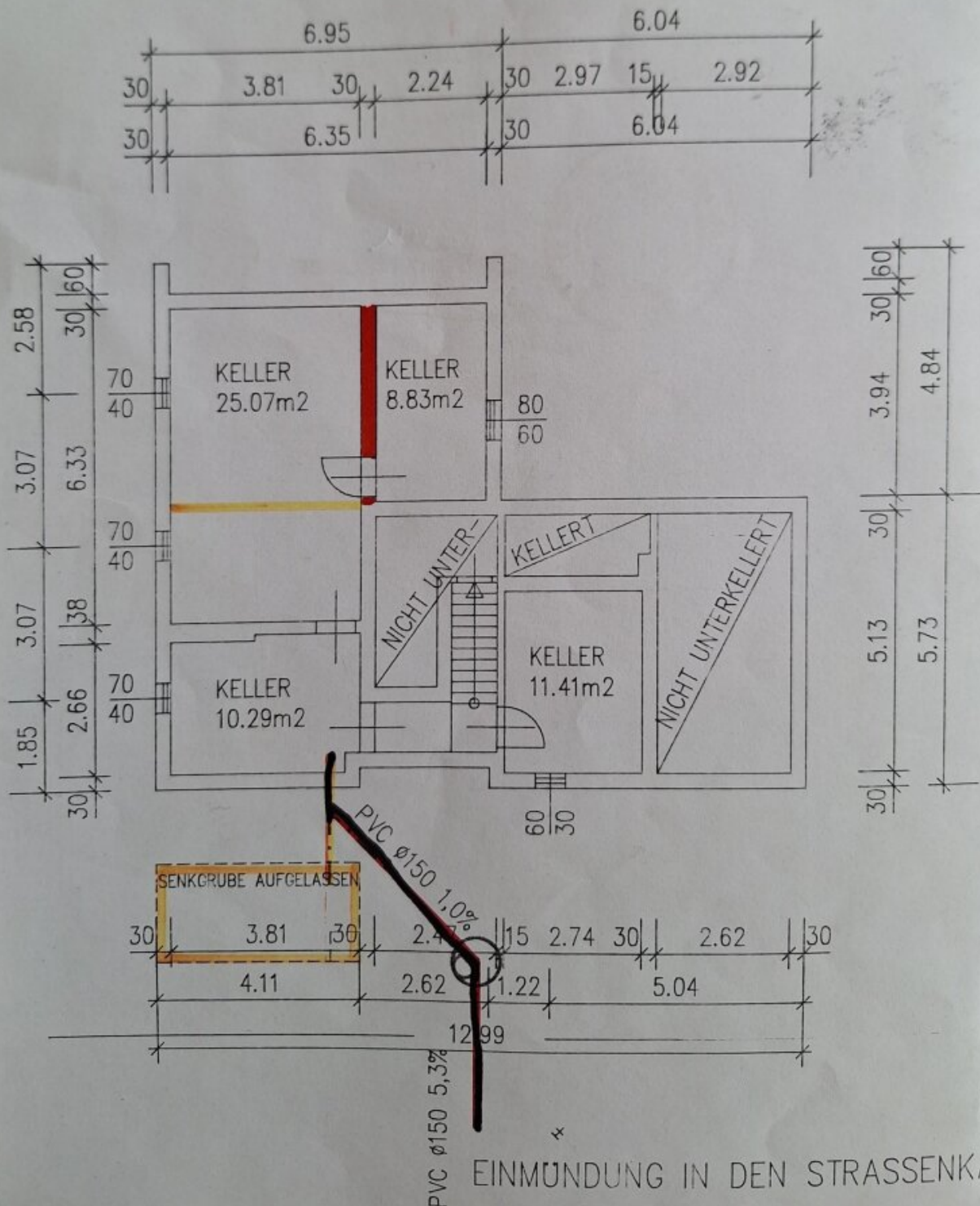


AL NP 70/105cm 0,1%

# OBERGESCHOSS

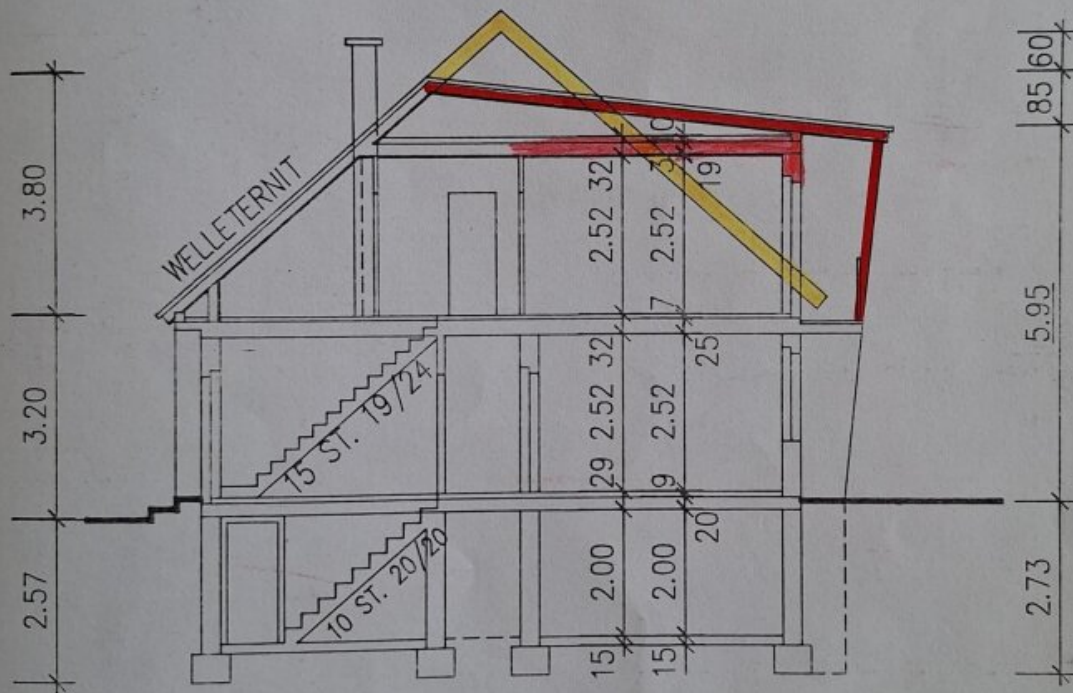


# KELLERGECHOSS



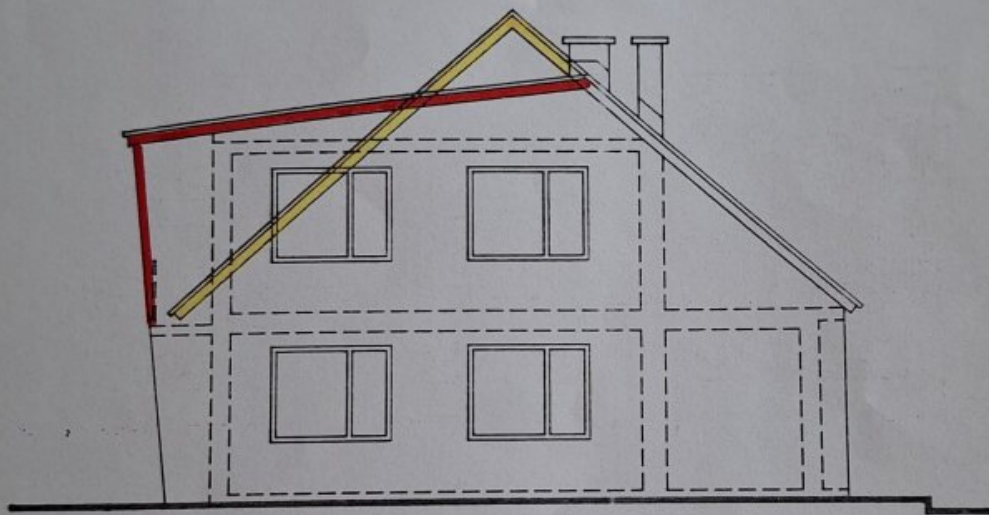
## SNITT A-B

NIEDERSCHLÄGE VERSICKERN AN DER OBERFLÄCHE  
 SENKGRUBE WURDE AUFGELASSEN  
 KANALANSCHLUSS AN DEN STRASSENKANAL  
 NACH BEILIEGENDEN KANALBEFUND

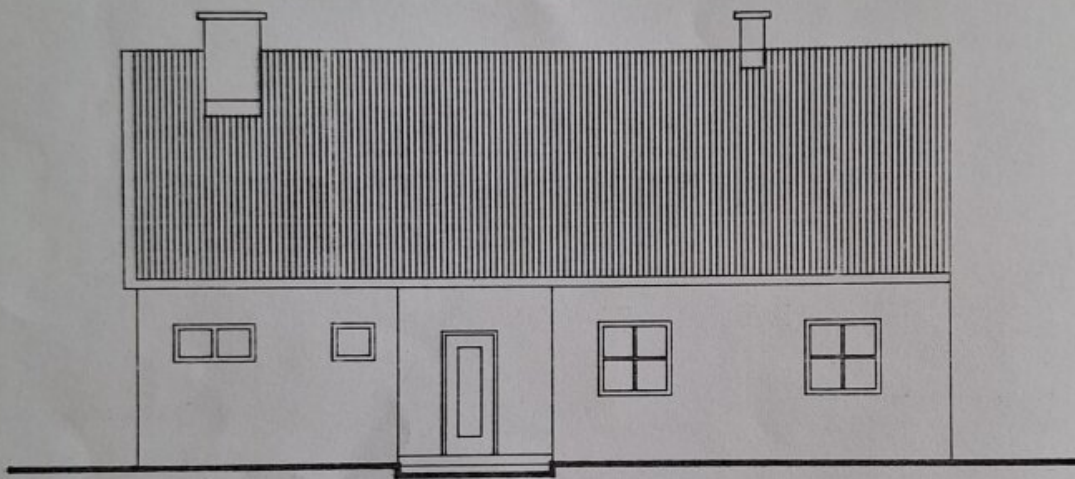


NORMTÜREN: KELLER 80/194  
 EINGANG+WOKÜ+ZI(EG) 85/194  
 SONST 70/194  
 FASSADE: DOLOMIT-KRATZPUTZ

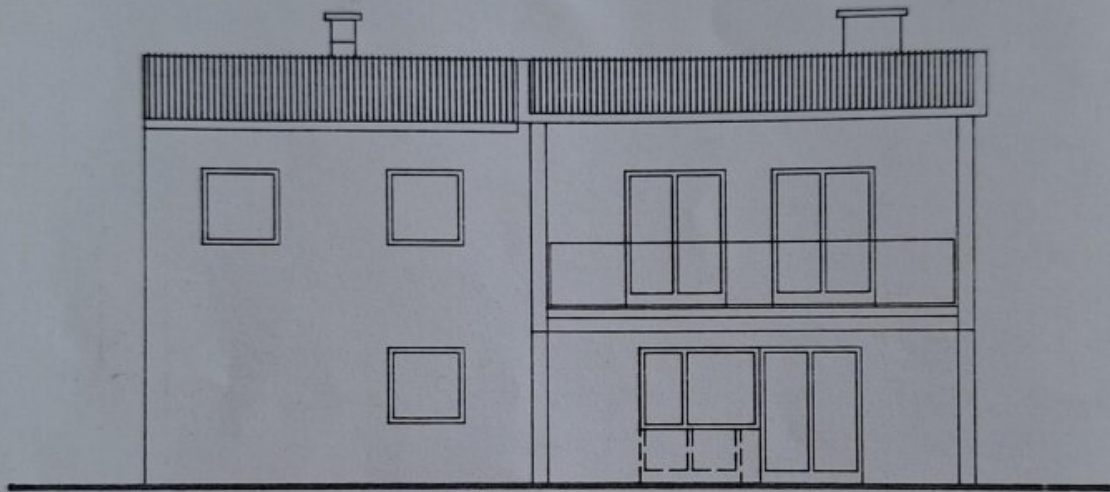
# SEITENANSICHT



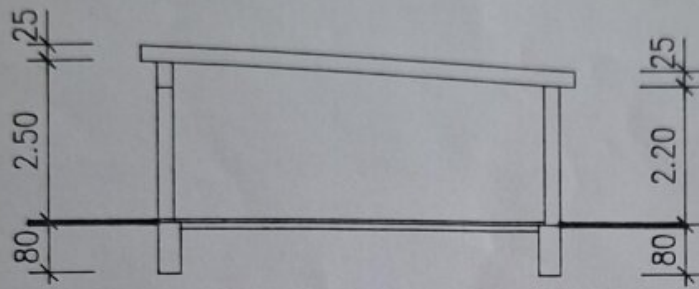
# STRASSENANSICHT



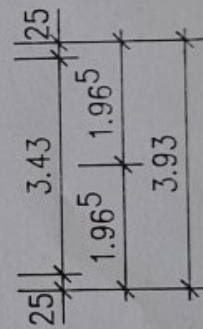
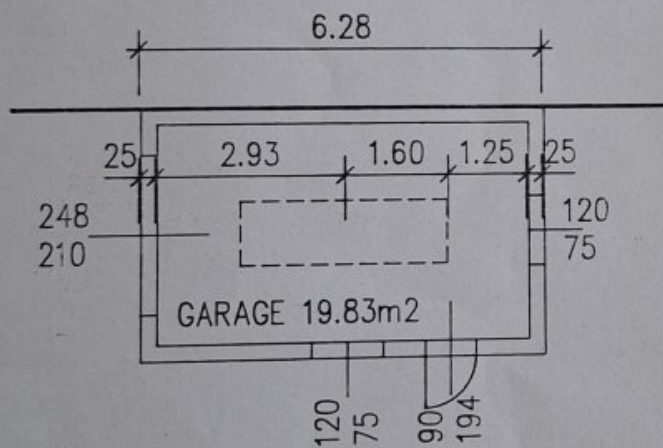
# GARTENANSICHT



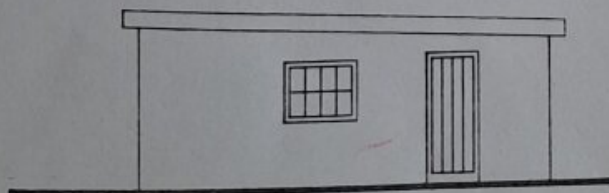
# GARAGE



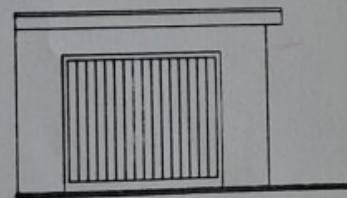
LÄNGSSCHNITT



GRUNDRISS

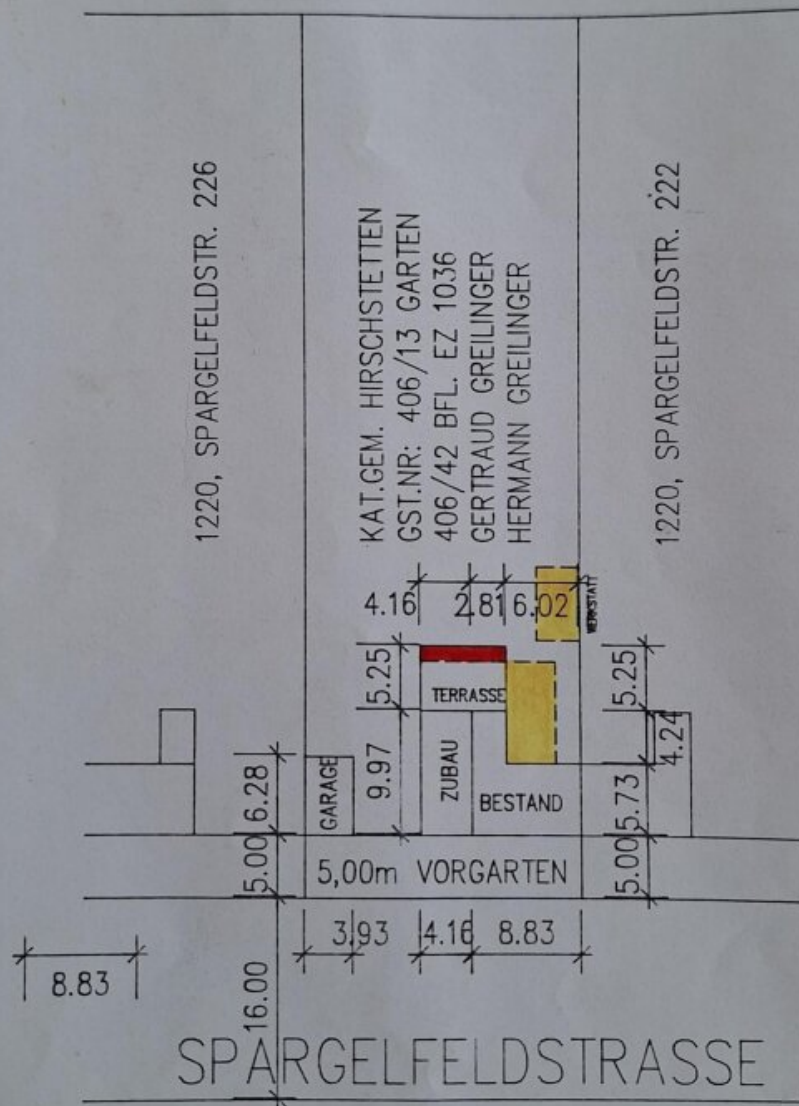


SEITENANSICHT



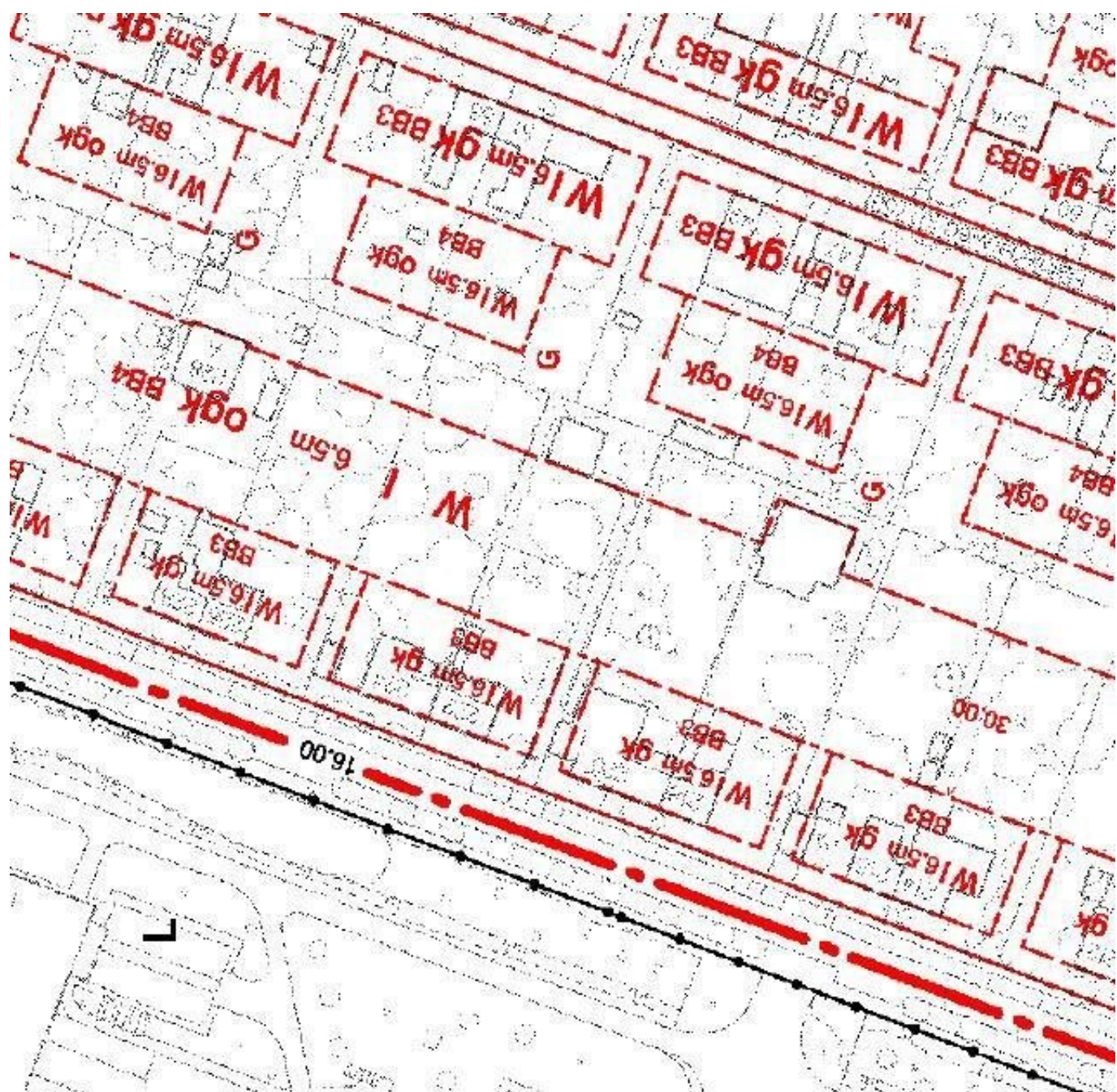
VORDERANSICHT

# LAGEPLAN 1:500



GST.NR: 415 Ac EZ 282  
ÖSTERR. BUNDESSCHATZ





## **Zusammenfassung der Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen**

### **Das Grundstück verfügt über zwei Bauklassen:**

- Im Straßenbereich WI 6,5m gk BB3
- Im hinteren Bereich: WI 6,5m ogk BB4
- Grundstücksabmessung B/T: ca. 22m x ca. 66m

Die Liegenschaft darf grundsätzlich gemäß § 76 Abs. 10 BO zu 1/3 bebauten werden.  
Dies unter Berücksichtigung des gültigen Plandokuments, insbesondere **BB3** und **BB4**.

Bei einer Teilung ist das Verhältnis an die jeweilige Liegenschaftsgröße gebunden.  
§ 76 Abs. 10 BO sowie das gültige Plandokument ist ebenfalls zu berücksichtigen.  
Für die Liegenschaft mit Fahne kommt folgendes gemäß § 76 Abs. 11a hinzu:

Die zu einem Bauplatz oder Baulos gehörende Fläche des Verbindungsstreifens (Fahne) ist bis zu einer Breite von 3 m bei der Ermittlung der bebaubaren Fläche des Bauplatzes beziehungsweise des Bauloses nicht anzurechnen.

4.3 Auf den mit **BB3** bezeichneten Flächen sind Gebäude bzw. Gebäudeteile, die in einem Abstand von weniger als 12,0 m von der vorderen Baufluchtlinie errichtet werden, in der gekuppelten Bauweise mit einem parallel zur Baulinie verlaufenden First auszuführen. Gebäude bzw. Gebäudeteile, die in einem Abstand von mehr als 12,0 m von der vorderen Baufluchtlinie errichtet werden, sind entweder mit einem zu einer seitlichen Grundgrenze hin in einem Winkel von 30° bis 45° ansteigenden Pultdach oder freistehend auszuführen. Bei der Ausführung der Pultdächer darf die an der Grundgrenze errichtete Feuermauer eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten.

4.4 Auf den mit **BB4** bezeichneten Flächen darf die bebaute Grundfläche von Gebäuden das Ausmaß von jeweils 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Im Kupplungsfall darf die Länge der an der Grundgrenze angebauten Front 15,0 m nicht überschreiten. Feuermauern an der Grundgrenze sind mit einer Höhe von 9,0 m begrenzt

# Objektbeschreibung

## Grundstück mit Haus:

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit überwiegend freistehender Einfamilienhausbebauung. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Strukturen, guter Nachbarschaft und einer angenehmen Mischung aus Natur und städtischer Infrastruktur. Die Teilung des Grundstückes (MA 64 baubehördliche Bewilligung) erfolgt durch den Verkäufer.

- **Grundstück: ca. 700 m<sup>2</sup>**
- **Wohnnutzfläche: ca. 122 m<sup>2</sup>**
- **5 Zimmer**
- **Keller**
- **1 Stellplatz kann am Grundstück geschaffen werden**

**Kaufpreis:** 673.000,0 €

## Grundstück 1 mit Haus (Teilungsentwurf):

### Besonderheiten:

- **Siedlungslage**
- **eigener Brunnen**
- **großzügige Raumaufteilung**
- **5 Zimmer**
- **Balkon**
- **offener Wohnküchenbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse**
- **Wohnzimmer mit Kamin**
- **Terrasse ca. 36 m<sup>2</sup>**

**Die bestehende Einfriedung muss vom Käufer teilweise abgebrochen und eine Zufahrt über die öffentliche Fläche hergestellt werden.**

Das Haus befindet sich in Siedlungslage, inmitten von Hirschstetten, besticht durch seine großzügige, offene Wohnküche mit Zugang zur Terrasse, die direkt in den Garten mündet. Das Haus verfügt über 5 Zimmer, ein Bad, ein WC und eine Wohnnutzfläche (EG und OG) von ca. 122 m<sup>2</sup>, einen ca. 55 m<sup>2</sup> großen Keller, eine Terrasse und einen großzügigen Garten, der nach Nordosten ausgerichtet ist.

#### **Flächen- und Raumaufteilung:**

- Grundstück: ca. 700 m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche: ca. 122 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 6 m<sup>2</sup>

- Keller: ca. 55 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 36 m<sup>2</sup>

### **Erdgeschoss:**

- 1 Vorzimmer, ca. 12,8 m<sup>2</sup>
- 1 Bad mit Badewanne und Dusche, ca. 7,8 m<sup>2</sup>
- 1 WC, ca. 1,5 m<sup>2</sup>
- 1 Wohn- und Küchenbereich, ca. 33 m<sup>2</sup>
- 1 Wohnraum, ca. 29 m<sup>2</sup> - Raumhöhe ca. 2,36 m

### **Obergeschoss:**

- 1 Vorraum, ca. 4,2 m<sup>2</sup> - Raumhöhe ca. 2,36 m
- 1 Raum, ca. 13,3 m<sup>2</sup> - Raumhöhe ca. 2,36 m
- 1 Raum, ca. 10,2 m<sup>2</sup> - Raumhöhe ca. 2,36 m
- 1 Raum, ca. 11,3 m<sup>2</sup> - Raumhöhe ca. 2,36 m
- Dachboden (kann weiter ausgebaut werden)

**Keller:**

- 4 Räume, Raumhöhe ca. 2 m

**Ausstattung:**

Das Haus besteht aus einem Siedlungshaus und dem Zubau aus den 1970er Jahren, das bis in die 2000er Jahre regelmäßig modernisiert wurde. Das Dach verfügt auf der Straßenseite über eine Ziegeleindeckung und auf der Gartenseite über eine Blecheindeckung. Der Zubau ist in Ziegelmassivausführung errichtet worden, der Siedlungshausteil wurde in Massivbauweise ausgeführt und ist zusätzlich gedämmt. Die Heizung- und Warmwasseraufbereitung erfolgt über den im Keller positionierten Gasbrenner. Die Heizübertragung erfolgt über Radiatoren. Zusätzlich befindet sich im Wohnzimmer ein Kamin, welcher in der Übergangszeit für behagliche Wärme sorgt. Die Fenster, Terrassen- und Balkontüren wurden in den letzten Jahren teilweise gegen moderne zwei- bzw. dreifach verglaste Lösungen getauscht. Das Wohnzimmer und die Zimmer im OG sind mit Parkettböden ausgestattet. Im vorderen Gartenbereich ist ein geschlagener Brunnen inklusive Pumpe für die Gartenwässerung vorhanden. Die Garageneinfahrt verfügt über ein Blechschwenktor und es gibt seitlich eine weitere Zugangstüre zur Garage. Die Garage wurde in Massivbauweise ausgeführt.

**Monatliche Kosten (06/2025, zum Zeitpunkt vor der möglichen Teilung):**

- Wasser- /Abwassergebühren: ca. 56,33 € / Monat
- Grundbesitzabgaben (Grundsteuer und Müllabfuhrabgabe): ca. 40,85 € / Monat

**Verfügbar:** nach Vereinbarung

**Vertragsserrichter:**

Notar Mag. Reinhard Wittmann, 1140 Wien, [Hütteldorfer Str. 112 / Stiege 6 im Hof](#)

Kosten: 1,1% vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt. und Barauslagen.

**Abgaben gemäß gesetzlichen Erfordernissen:**

HWB: 251 kWh/m²a / Klasse G

fGEE: 2,65 / Klasse E

Der Energieausweis ist bis 04.04.2035 gültig.

## **Grundstück 2 – Fahnengrundstück (Teilungsentwurf):**

**Die bestehende Garage muss vom Käufer abgebrochen und ein Zaun hergestellt werden.**

### **Das Grundstück verfügt über zwei Bauklassen:**

- Im Straßenbereich WI 6,5m gk BB3
- Im hinteren Bereich: WI 6,5m ogk BB4
- Grundstücksabmessung B/T: ca. 22m x ca. 66m

Die Liegenschaft darf grundsätzlich gemäß § 76 Abs. 10 BO zu 1/3 bebaut werden, dies unter Berücksichtigung des gültigen Plandokuments, insbesondere **BB3** und **BB4**. Bei einer Teilung ist das Verhältnis an die jeweilige Liegenschaftsgröße gebunden. § 76 Abs. 10 BO sowie das gültige Plandokument ist ebenfalls zu berücksichtigen.

Für die Liegenschaft mit Fahne kommt folgendes gemäß § 76 Abs. 11a hinzu:

Die zu einem Bauplatz oder Baulos gehörende Fläche des Verbindungsstreifens (Fahne) ist bis zu einer Breite von 3 m bei der Ermittlung der bebaubaren Fläche des Bauplatzes beziehungsweise des Bauloses nicht anzurechnen.

4.3 Auf den mit **BB3** bezeichneten Flächen sind Gebäude bzw. Gebäudeteile, die in einem Abstand von weniger als 12,0 m von der vorderen Baufluchtlinie errichtet werden, in der gekuppelten Bauweise mit einem parallel zur Baulinie verlaufenden First auszuführen. Gebäude bzw. Gebäudeteile, die in einem Abstand von mehr als 12,0 m von der vorderen Baufluchtlinie errichtet werden, sind entweder mit einem zu einer seitlichen Grundgrenze hin in einem Winkel von 30° bis 45° ansteigenden Pultdach oder freistehend auszuführen. Bei der Ausführung der Pultdächer darf die an der Grundgrenze errichtete Feuermauer eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten.

4.4 Auf den mit **BB4** bezeichneten Flächen darf die bebaute Grundfläche von Gebäuden das Ausmaß von jeweils 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Im Kupplungsfall darf die Länge der an der

Grundgrenze angebauten Front 15,0 m nicht überschreiten. Feuermauern an der Grundgrenze sind mit einer Höhe von 9,0 m begrenzt.

### **Öffentliche Anbindung:**

- Arzt: 9 Gehminuten
- Apotheke: 9 Gehminuten
- Supermarkt: 9 Gehminuten
- Kindergarten: 10 Gehminuten
- Volksschule: 24 Gehminuten, 3 Autominuten
- Bahnhof Hirschstetten: 6 Autominuten
- Bus Breitenleer Straße: 10 Gehminuten
- U-Bahn Hausfeldstraße: 7 Autominuten
- Freizeitpark Gänserndorf: 24 Autominuten
- Einkaufszentrum Wien Nord: 4 Autominuten
- Autobahnauffahrt: 4 Autominuten

### **Lage / Infrastruktur:**

Hirschstetten ist ein Stadtteil im Osten Wiens, der bis 1904 eine eigenständige Gemeinde war. Er grenzt im Osten an Breitenlee, im Süden an Aspern und Stadlau sowie im Westen an Kagran. Einige Bereiche Hirschstettens sind von der Stadt Wien als bauliche Schutzzonen

ausgewiesen. Dazu zählen der historische Ortskern mit den Überresten des Schlosses Hirschstetten sowie – unter der Bezeichnung "Industriehof Stadlau" – das ehemalige AEG-Gelände mit seiner Industriearchitektur aus dem frühen 20. Jahrhundert. In unmittelbarer Nähe bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten eine ideale Gelegenheit zur Erholung und Bewegung im Grünen. Der Motorikpark lädt mit seinen vielfältigen Stationen zum Balancieren, Klettern und Trainieren ein – perfekt für alle Altersgruppen, die sich gerne sportlich betätigen und ihre Koordination verbessern möchten. Im Norbert-Scheed-Wald kann man wunderbar spazieren gehen, joggen oder einfach die Natur genießen – ein ruhiger Rückzugsort mitten in der Stadt. Die Blumengärten Hirschstetten begeistern mit ihrer farbenprächtigen Pflanzenwelt, Themengärten und tropischen Gewächshäusern – ideal für entspannte Spaziergänge, Fototouren oder Familienausflüge. An warmen Tagen sorgt der Badeteich Hirschstetten für eine willkommene Abkühlung.

Auf unserer Homepage **www.netmakler.at** steht Ihnen unter der Eingabe der **Objektnummer 1858/10176** ein Exposé mit allen relevanten Informationen inkl. Fotos und Grundrisse zur Verfügung.

**Kontaktperson:** Rudolf Lackner

Falls Sie weitere Informationen zum Objekt benötigen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, können Sie mich gerne per Mail unter **Lackner@netmakler.at** oder telefonisch **+43 699/10422336** kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. zu verrechnen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap