

**Genießen Sie 4 % Rendite ohne Aufwand – Ihr Grundstück  
in Wien sorgt für dauerhaft gesicherte Einnahmen**



**Objektnummer: 6405**

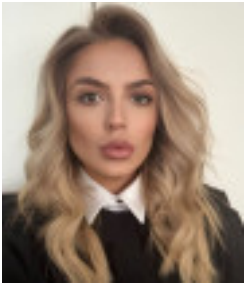
**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	112.250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Vassilena Valkova

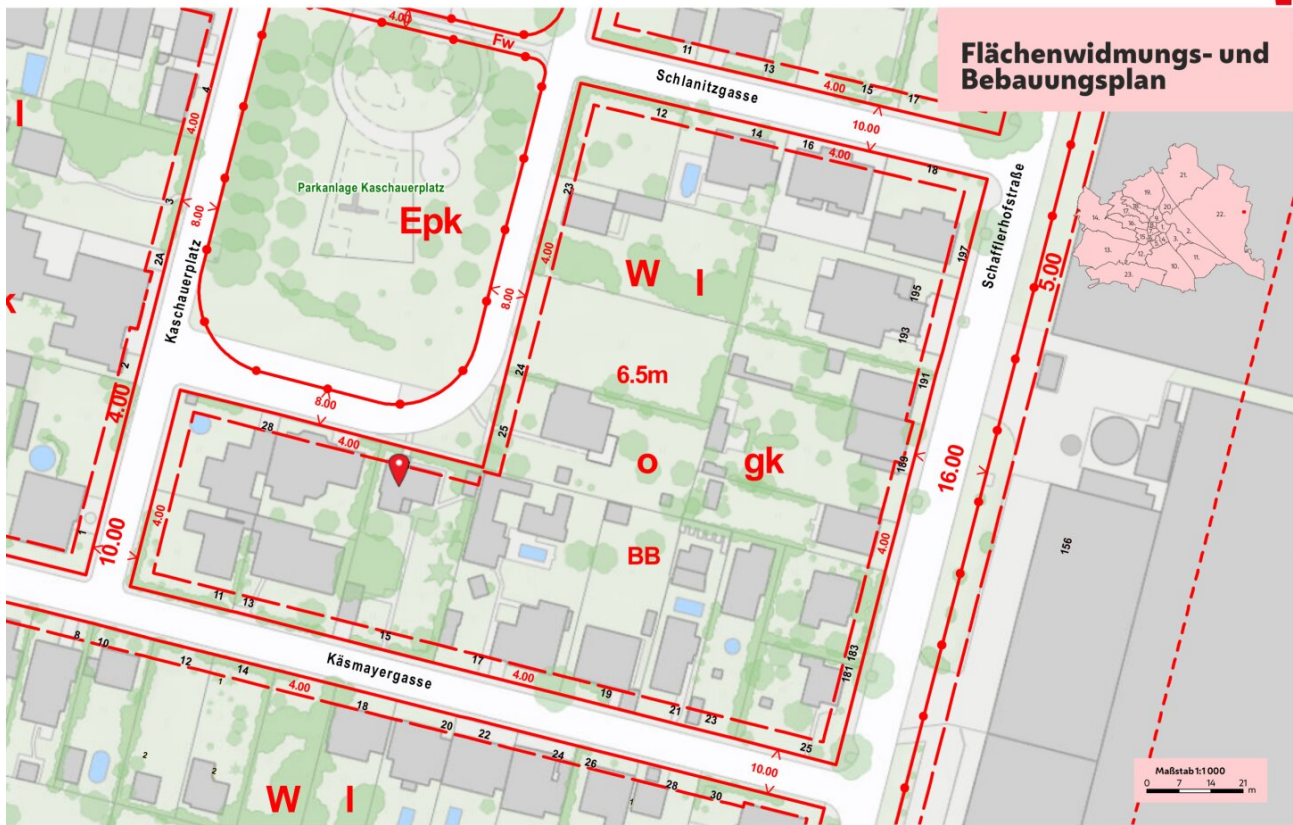
Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

T +43 1 361 40140  
H +43 650 5870011

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



# Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



**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	<b>L</b>
Erholungsgebiete	
Parkanlagen	<b>Epk</b>
Kleingartengebiete	<b>Ekl</b>
Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen	<b>Eklw</b>
Sport- und Spielplätze	<b>Esp</b>
Freibäder	<b>Ebd</b>
Grundflächen für Badehütten	<b>Ebh</b>
sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen, z.B.	<b>ELagerwiese</b>





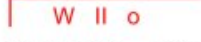
Schutzgebiete	
Wald- und Wiesengürtel	<b>Sww</b>
landwirtschaftliche Nutzung	<b>SwwL</b>
Parkschutzgebiete	<b>Spk</b>
Friedhöfe	<b>F</b>
Sondernutzungsgebiete	<b>SN</b>

**VERKEHRSBÄNDER**

<b>BAULAND</b>	
Wohngebiete	<b>W</b>
Wohngebiet-Geschäftsviertel	<b>WGV</b>
Wohngebiet-geförderter Wohnbau	<b>WGF</b>
Gartensiedlungsgebiete	<b>GS</b>
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage	<b>GS GM</b>
Gemischte Baugebiete	<b>GB</b>
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel	<b>GB GV</b>
Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau	<b>GB GF</b>
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet	<b>GB BG</b>
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen	<b>GB F</b>
Industriegebiete	<b>IG</b>
mit bestimmter Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung)	<b>IGBS</b>
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	<b>IGSI</b>

<b>SONDERGEBIETE</b>	<b>SO</b>
gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.	<b>SO Kläranlage</b>
Lagerplätze und Ländeflächen, mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)	<b>SO LL</b> <b>SO LL/BS</b>
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	<b>SO SI</b>
Sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B.	<b>SO Markt</b>

**ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE BZW. PLANDOKUMENTE**



Grenze des Plangebietes	
Grenze des Bausperregebietes	
Genehmigte und bleibende Bestimmungen (schwarz)	
Aufzulassende bzw. aufgelassene Bestimmungen	
Beantragte bzw. neu genehmigte Bestimmungen	



Kämtner Straße (02303)

**BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)**

**FLUCHTLINIEN**

Baulinien	
Straßenfluchtlinien	
Verkehrsfluchtlinien	
Grenzfluchtlinien	
Baufuchtlinien	
Grenzzlinien	

Genehmigte HÖHENLAGE für Verkehrsflächen in der ersten Ebene	
in einer anderen Ebene	

Genehmigte QUERSCHNITTE von Verkehrsflächen mit Schnittbezeichnungen	
Fußweg	

<b>BAUKLASSEN (§75)</b>	<b>I bis VI</b>
Grenzmaße der Bauklasse VI z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m	<b>32-38m</b>

<b>BAUWEISEN (§76)</b>	
offene Bauweise	<b>o</b>
gekuppelte Bauweise	<b>gk</b>
offene oder gekuppelte Bauweise	<b>ogk</b>
Gruppenbauweise	<b>gr</b>
geschlossene Bauweise	<b>g</b>


<b>STRUKTUREN (§77)</b>	
Strukturgebiet	<b>StrG</b>
Struktureinheit	<b>StrE</b>

<b>Zusätzliche Festlegungen §5(4)</b>	
Soweit sie nicht durch die nachfolgenden Zeichen besonders gekennzeichnet sind	<b>BB</b>


Schutzzonen	
Wohnzonen	
Einkaufszentren	<b>EKZ ( . . . m²)</b>

Beschränkung der bebaubaren Fläche z.B. auf 100m² oder auf 20% der Bauplatzfläche oder auf 20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes	<b>100m²</b> <b>20%</b> <b>[20%]</b>
---	--

Laubengänge <b>Lg</b>	Durchfahrten <b>Df</b>	öffentliche <b>oDf</b>
Arkaden <b>Ak</b>	Durchgänge <b>Dg</b>	öffentliche <b>oDg</b>

öffentliche Aufschließungsleitungen (Einbauten - Trasse)	
--	---

Beschränkung der Gebäudehöhen z.B. auf 14m oder auf 67,5m über Wiener Null	<b>14m</b> <b>+67,5m</b>
--	-----------------------------

Grundflächen für öffentliche Zwecke gärtnerische Ausgestaltung	<b>ÖZ</b> <b>G</b>
keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien	
Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen	<b>P</b>

Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen	<b>§ 53</b>
--	-------------



# Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

## Zeichenerklärung

### Flächenwidmung

#### Generalisierte Flächenwidmung

- Wohngebiet
- Wohngebiet - geförderter Wohnbau
- Wohngebiet - Geschäftsviertel
- Wohngebiet - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugelände
- Gemischtes Baugelände - geförderter Wohnbau
- Gemischtes Baugelände - Betriebsbaugelände
- Gemischtes Baugelände - Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugelände - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
- Industriegebiet
- Gartensiedlungsgebiet
- Ländliches Gebiet
- Schutzgebiet
- Erholungsgebiet
- Friedhof
- Sondergebiet
- Verkehrsband
- Plandokumente
- Bausperre § 8 (1)
- Bausperre § 8 (2)
- Bausperre § 8 (6)

#### Verfahren ab öffentlicher Auflage

- Öffentliche Auflage
- Nach öffentlicher Auflage

#### Zonen

- Schutzzone
- Wohnzone
- KG-Grenzen
- Grundstückskataster

#### Weltkulturerbe

- Weltkulturerbe-Kernzone
- Pufferzone

#### Projekte

- Projekte Stadtentwicklung

### Öffentlicher Verkehr

- U-Bahn Linie U1
- U-Bahn Linie U2
- U-Bahn Linie U3
- U-Bahn Linie U4
- U-Bahn Linie U6
- S-Bahn
- Lokalbahn Wien-Baden
- Straßenbahn
- Autobus
- Regionalbus
- Radwegenetz

### Bildung

- Städtische Bücherei
- Kindergarten öffentlich
- Kindergarten privat
- Musik- und Singschule
- Universität
- Volkshochschule
- Volkschule
- Neue Mittelschule
- Polytechnische Schule
- AHS
- Zentrum f. Inklusiv-u.Sonderpädagogik
- Berufsschule
- Berufsbildende mittlere u.höhere Schule

### Kultur & Freizeit

- Geöffnete Straßen
- Temporäre Begegnungszonen
- Gehen auf der Fahrbahn erlaubt
- Wohnstraße
- Sehenswürdigkeit
- Museum

- Schwimmbad
- Parkanlage
- Spielplatz
- Waldspielplatz
- Hundezone
- Hundeverbotzone
- Parklets

### Naturschutz

- Euroschutzgebiet (Natura 2000)
- Flora Fauna Habitat u. Vogelschutzrichtl.
- Nationalpark
- Nationalpark - Donauauen Wiener Teil
- Naturzonen
- Naturzonen mit Managementmaßnahmen
- Außenzonen - Sonderbereich Ackerflächen
- Außenz. - Sonderbereich Grundwasserwerk
- Außenz. - Sonderbereich Schifffahrtsrinne
- Außenzonen - Verwaltungszonen (I-V)
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- geschützte Landschaftsteile
- geschütztes Biotop
- ökolog. Entwicklungsfläche
- Naturdenkmal
- ökolog. punktförmig / flächig
- Biosphärenpark
- Kernzone
- Pflegezone
- Entwicklungszone
- Ramsar - Gebiet

### Energie

- Energetische Vorzeigeprojekte
- Energieerzeugungsanlagen
- geförderte Photovoltaikanlagen
- geförderte Photovoltaikanlagen mit Speicher
- geförderte Solarthermieanlagen
- geförderte Wärmepumpen

### Sonstige Energieerzeugungsanlagen

- Wasserkraftwerk
- Windkraftwerk
- Biogenes Kraftwerk
- Fossiles Kraftwerk
- Bürgerinnensozialkraftwerk
- Müllverbrennungsanlage

### Energiepotentiale

- Windpotenzialkataster
- Zonierung nach Eignung
- hohes Windenergiepot. (> 4m/s)
- mittleres Windenergiepot. (> 2,5-4m/s)
- geringes Windenergiepot. (< 2,5m/s)

#### Leistungsdichte

- hohe Leistungsdichte
- geringe Leistungsdichte

- Schutzbereiche Bau
- Schutzgebiete Natur
- Naturdenkmal

### Erdwärmepotenzialkataster

- Thermische Grundwassernutzung
- Leistungsklasse < 1 kW
- Leistungsklasse 1 kW bis < 5 kW
- Leistungsklasse 5 kW bis < 20 kW
- Leistungsklasse > 20 kW
- Wasserschutzgebiet
- Genehmigungslinie

- Bohrprofil - Wärmeleitfähigkeit bis 30m, 100m, 200m Tiefe
- geringe Wärmeleitfähigkeit
- gute Wärmeleitfähigkeit

### Abwasserwärmepotential

- Trockenwetterdurchfluss
- 15 - 30 l/s
- 31 - 50 l/s
- 51 - 100 l/s
- 101 - 200 l/s
- > 200 l/s
- 100m Puffer
- 200m Puffer

### Solarpotenzialkataster

- Eignung der Dachfläche
- Soldach-Eignung sehr gut
- Soldach-Eignung gut
- Gebäude-Dachfläche

### Aggregiertes Abwärmepotential

- keine Angaben
- Niedertemperaturabwärme
- Mitteltemperaturabwärme
- Hochtemperaturabwärme
- hohes Abwärmepotential
- niedriges Abwärmepotential
- Energieraumplan (Klimaschutzgebiete)



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

21. März 2019

**FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)**

<b>GRÜNLAND</b>	
Ländliche Gebiete	<b>L</b>
Erholungsgebiete	
Parkanlagen	<b>EpK</b>
Kleingartengebiete	<b>Ekl</b>
Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen	<b>Eklw</b>
Sport- und Spielplätze	<b>Esp</b>
Freibäder	<b>Ebd</b>
Grundflächen für Badehütten	<b>Ebh</b>
sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen, z.B.	<b>ELagerwiese</b>
<b>Schutzgebiete</b>	
Wald- und Wiesengürtel	<b>Sww</b>
landwirtschaftliche Nutzung	<b>SwwL</b>
Parkschutzgebiete	<b>Spk</b>
Friedhöfe	<b>F</b>
Sondernutzungsgebiete	<b>SN</b>
<b>VERKEHRSBÄNDER</b>	<b>VB</b>
<b>BAULAND</b>	
Wohngemeinden	<b>W</b>
Wohngemeinde-Geschäftsviertel	<b>WGV</b>
Wohngemeinde-geförderter Wohnbau	<b>WGF</b>
Gartensiedlungsgebiete	<b>GS</b>
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage	<b>GS GM</b>
Gemischte Baugebiete	<b>GB</b>
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel	<b>GB GV</b>
Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau	<b>GB GF</b>
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet	<b>GB BG</b>
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen	<b>GB F</b>
Industriegebiete	<b>IG</b>
mit bestimmter Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung)	<b>IGBS</b>
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	<b>IGSI</b>
<b>SONDERGEBIETE</b>	<b>SO</b>
gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.	<b>SO Kläranlage</b>
Lagerplätze und Ländeflächen, mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)	<b>SO LL</b> <b>SO LL/BS</b>
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	<b>SO SI</b>
Sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B.	<b>SO Markt</b>

**BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)**

<b>FLUCHTLINIEN</b>	
Baulinien	
Straßenfluchtlinien	
Verkehrsfluchtlinien	
Grenzfluchtlinien	
Baufuchtlinien	
Grenzzlinien	
<b>Genehmigte HÖHENLAGE</b>	
für Verkehrsflächen in der ersten Ebene	<u>31.4</u>
in einer anderen Ebene	<u>31.4</u>
<b>Genehmigte QUERSCHNITTE</b>	
von Verkehrsflächen mit Schnittbezeichnungen	S1 ————— S2
Fußweg	Fw
<b>BAUKLASSEN (§75)</b>	<b>I bis VI</b>
Grenzmaße der Bauklasse VI	
z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m	32-38m
<b>BAUWEISEN (§76)</b>	
offene Bauweise	<b>o</b>
gekuppelte Bauweise	<b>gk</b>
offene oder gekuppelte Bauweise	<b>ogk</b>
Gruppenbauweise	<b>gr</b>
geschlossene Bauweise	<b>g</b>
<b>STRUKTUREN (§77)</b>	
Strukturgebiet	<b>StrG</b>
Struktureinheit	<b>StrE</b>
<b>Zusätzliche Festlegungen §5(4)</b>	
Soweit sie nicht durch die nachfolgenden Zeichen besonders gekennzeichnet sind	<b>BB</b>
<b>Schutzzonen</b>	
<b>Wohnzonen</b>	
<b>Einkaufszentren</b>	<b>EKZ (. . . m²)</b>
<b>Beschränkung der bebaubaren Fläche</b>	
z.B. auf 100m² oder auf	100m²
20% der Bauplatzfläche oder auf	20%
20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes	[20%]
<b>Laubengänge</b> <b>Lg</b> <b>Durchfahrten</b> <b>Df</b> <b>öffentliche</b> <b>oDf</b>	
<b>Arkaden</b> <b>Ak</b> <b>Durchgänge</b> <b>Dg</b> <b>öffentliche</b> <b>oDg</b>	
<b>öffentliche Aufschließungsleitungen</b>	
(Einbauten - Trasse)	<b>Ebt</b>   <b>8,00</b>
<b>Beschränkung der Gebäudehöhen</b>	
z.B. auf 14m oder auf	14m
67,5m über Wiener Null	+67,5m
<b>Grundflächen für öffentliche Zwecke</b>	<b>ÖZ</b>
gärtnerische Ausgestaltung	<b>G</b>
keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien	
Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen	<b>P</b>
<b>Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen</b>	<b>§ 53</b>

**ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE BZW. PLANDOKUMENTE**

Grenze des Plangebietes	
Grenze des Bausperregebietes	
Genehmigte und bleibende Bestimmungen (schwarz)	
Aufzulassende bzw. aufgelassene Bestimmungen	
Beantragte bzw. neu genehmigte Bestimmungen	

Kämtner Straße (02303)



# Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

## Zeichenerklärung

### Flächenwidmung

#### Generalisierte Flächenwidmung

- Wohngebiet
- Wohngebiet - geförderter Wohnbau
- Wohngebiet - Geschäftsviertel
- Wohngebiet - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugelände
- Gemischtes Baugelände - geförderter Wohnbau
- Gemischtes Baugelände - Betriebsbaugelände
- Gemischtes Baugelände - Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugelände - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
- Industriegebiet
- Gartensiedlungsgebiet
- Ländliches Gebiet
- Schutzgebiet
- Erholungsgebiet
- Friedhof
- Sondergebiet
- Verkehrsband
- Plandokumente
- Bausperre § 8 (1)
- Bausperre § 8 (2)
- Bausperre § 8 (6)

#### Verfahren ab öffentlicher Auflage

- Öffentliche Auflage
- Nach öffentlicher Auflage

#### Zonen

- Schutzzone
- Wohnzone
- KG-Grenzen
- Grundstückskataster

#### Weltkulturerbe

- Weltkulturerbe-Kernzone
- Pufferzone

#### Projekte

- Projekte Stadtentwicklung

### Öffentlicher Verkehr

- U-Bahn Linie U1
- U-Bahn Linie U2
- U-Bahn Linie U3
- U-Bahn Linie U4
- U-Bahn Linie U6
- S-Bahn
- Lokalbahn Wien-Baden
- Straßenbahn
- Autobus
- Regionalbus
- Radwegenetz

### Bildung

- Städtische Bücherei
- Kindergarten öffentlich
- Kindergarten privat
- Musik- und Singschule
- Universität
- Volkschule
- Volkschule
- Neue Mittelschule
- Polytechnische Schule
- AHS
- Zentrum f. Inklusiv-u.Sonderpädagogik
- Berufsschule
- Berufsbildende mittlere u.höhere Schule

### Kultur & Freizeit

- Geöffnete Straßen
- Temporäre Begegnungszonen
- Gehen auf der Fahrbahn erlaubt
- Wohnstraße
- Sehenswürdigkeit
- Museum

- Schwimmbad
- Parkanlage
- Spielplatz
- Waldspielplatz
- Hundezone
- Hundeverbotzone
- Parklets

### Naturschutz

- Euroschutzgebiet (Natura 2000)
- Flora Fauna Habitat u. Vogelschutzrichtl.
- Nationalpark
- Nationalpark - Donauauen Wiener Teil
- Naturzonen
- Naturzonen mit Managementmaßnahmen
- Außenzonen - Sonderbereich Ackerflächen
- Außenz. - Sonderbereich Grundwasserwerk
- Außenz. - Sonderbereich Schifffahrtsrinne
- Außenzonen - Verwaltungszonen (I-V)
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- geschützte Landschaftsteile
- geschütztes Biotop
- ökolog. Entwicklungsfläche
- Naturdenkmal
- ökolog. punktförmig / flächig
- Biosphärenpark
- Kernzone
- Pflegezone
- Entwicklungszone
- Ramsar - Gebiet

### Energie

- Energetische Vorzeigeprojekte
- Energieerzeugungsanlagen
- geförderte Photovoltaikanlagen
- geförderte Photovoltaikanlagen mit Speicher
- geförderte Solarthermieanlagen
- geförderte Wärmepumpen

### Sonstige Energieerzeugungsanlagen

- Wasserkraftwerk
- Windkraftwerk
- Biogenes Kraftwerk
- Fossiles Kraftwerk
- Bürgerinnensozialkraftwerk
- Müllverbrennungsanlage

### Energiepotentiale

- Windpotenzialkataster
- Zonierung nach Eignung
- hohes Windenergiepot. (> 4m/s)
- mittleres Windenergiepot. (> 2,5-4m/s)
- geringes Windenergiepot. (< 2,5m/s)

#### Leistungsdichte

- hohe Leistungsdichte
- geringe Leistungsdichte

- Schutzbereiche Bau
- Schutzgebiete Natur
- Naturdenkmal

### Erdwärmepotenzialkataster

- Thermische Grundwassernutzung
- Leistungsklasse < 1 kW
- Leistungsklasse 1 kW bis < 5 kW
- Leistungsklasse 5 kW bis < 20 kW
- Leistungsklasse > 20 kW
- Wasserschutzgebiet
- Genehmigungslinie

- Bohrprofil - Wärmeleitfähigkeit bis 30m, 100m, 200m Tiefe
- geringe Wärmeleitfähigkeit
- gute Wärmeleitfähigkeit

### Abwasserwärmepotential

- Trockenwetterdurchfluss
- 15 - 30 l/s
- 31 - 50 l/s
- 51 - 100 l/s
- 101 - 200 l/s
- > 200 l/s
- 100m Puffer
- 200m Puffer

### Solarpotenzialkataster

- Eignung der Dachfläche
- Soldach-Eignung sehr gut
- Soldach-Eignung gut
- Gebäude-Dachfläche

### Aggregiertes Abwärmepotential

- keine Angaben
- Niedertemperaturabwärme
- Mitteltemperaturabwärme
- Hochtemperaturabwärme
- hohes Abwärmepotential
- niedriges Abwärmepotential
- Energieraumplan (Klimaschutzgebiete)



- Legende: B ..... Vermessungsangel/Bolzen  
 ER ..... Eisenrohr  
 GE ..... Gebäudeeck  
 HE ..... Mauer- bzw. Zaunauflage  
 ZS ..... Zauneck/Zaunsteher  
 KR ..... Kreuz od. Lochmarke im Mauerwerk

Koordinatensystem : Gauß-Krüger M34°

Höhensystem : Wiener Null (156.680 m über Adria)

Verwendete Höhenfestpunkte :  
 Name Art Höhe Adresse  
 KEU K 0.285 m 1220 Wien, Schafflerhofstraße 203  
 CRZ N -0.605 m 1220 Wien, Schafflerhofstraße 175

Eingetragene Einbauten :

sichtbare  
 Die Bäume wurden nach dem Wiener Baumschutzgesetz eingetragen.



Lage- und Höhenplan 1:200



 <b>ZIVILGEOMETER</b> <b>DIPL. ZLATKO TOKIC</b> Staat. befugter und beeideter Ziviltechniker Ingenieurkonsultant für Vermessungswesen	1100 Wien * Wienerberg City Maria-Kuhn-Gasse 6/1/B5 Tel.: 01 - 603 31 67 <a href="mailto:office@zi-vermessung.at">office@zi-vermessung.at</a> <a href="http://www.zi-vermessung.at">www.zi-vermessung.at</a>	<b>GZ: 2457</b> Kat. Gem.: 01654 Erlang Ger. Bez.: Donaustadt Plandatum: 21.03.2024
---	--	--

# Objektbeschreibung

## Grundstücksdaten

- 1220 Wien, Kaschauerplatz 26
- Grundstücksgröße: 499 m<sup>2</sup>
- Grundstücksanteil 25%
- Kaufpreis: 112.250.- €
- Jahresertrag: 4.491.- €
- Rendite: 4 % p.a.

## Lage & Standortqualität

Die Liegenschaft befindet sich im dynamisch wachsenden Entwicklungsraum Donaustadt, in unmittelbarer Nähe zur Seestadt Aspern – einem der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas. Die Kombination aus hoher Lebensqualität (Grünlage) und exzellenter infrastruktureller Anbindung macht den Standort besonders attraktiv für nachhaltige Investments.

## Kurzüberblick:

- 1220 Wien – Kaschauerplatz 26
- Wachstumsregion Donaustadt
- Nähe Seestadt Aspern (starke infrastrukturelle Entwicklung)
- U2-Anbindung (direkte Innenstadtverbindung)

- Wiener Stadtstraße – hervorragende Verkehrsanbindung

Hohe Standortdynamik und Wertsteigerungspotenzial

### **Investmentprofil**

Das Objekt bietet ein strukturiertes, risikoarmes Cashflow-Investment mit langfristiger Absicherung. Die Einnahmen sind vertraglich fixiert, indexiert und bieten somit einen effektiven Schutz vor Inflation – ideal für Anleger mit Fokus auf stabile und planbare Erträge.

### **Kurzüberblick:**

- Rendite: ca. 4 % p.a.
- Langfristig gesicherte Baurechtszinseinnahmen
- Indexiert (Inflationsschutz)
- 100 Jahre Laufzeit
- Planbare, stabile Cashflows

### **Objekt & Nutzungskonzept**

Die Liegenschaft ist hochwertig entwickelt und nachhaltig genutzt. Die Bebauung entspricht modernen energetischen Standards und sichert langfristige Standortattraktivität sowie Werthaltigkeit.

## **Kurzüberblick:**

- Grundstück in hochwertiger Parklage
- Bebauung: modernes Doppelhaus
- 2 Niedrigenergiehäuser
- Zukunftssichere Nutzung

## **Rechtliche Struktur & Sicherheit**

Die Investitionsstruktur ist klar, transparent und rechtlich bestens abgesichert. Sämtliche Ansprüche sind erstrangig grundbücherlich sichergestellt, wodurch ein außergewöhnlich hohes Maß an Sicherheit gewährleistet ist.

## **Kurzüberblick (ergänzt):**

- Sie sind grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft
- Baurechtszins im 1. Rang grundbücherlich besichert
- Miteigentümerstruktur klar und rechtlich geregelt (vergleichbar mit Wohnungseigentum)
- Kein operatives Risiko (kein Gebäudeeigentum)
- Sehr hohe Ausfallsicherheit

## **Bonität des Baurechtsnehmers**

Der Baurechtsnehmer ist ein wirtschaftlich starker und etablierter Marktteilnehmer, was die Stabilität der Zahlungsströme zusätzlich unterstreicht.

#### **Kurzüberblick:**

- Hohe Bonität
- Etablierter Wiener Rechtsanwalt
- Verlässlicher Vertragspartner

#### **Investment-Case**

Dieses Investment ist ideal für alle, die ihr Geld sicher und ohne laufenden Aufwand anlegen möchten. Sie profitieren von regelmäßigen Einnahmen, ohne sich um Mieter, Reparaturen oder Verwaltung kümmern zu müssen. Gleichzeitig bleibt das Grundstück dauerhaft in Ihrem Eigentum – eine stabile Basis für langfristigen Vermögensaufbau.

#### **Kurzüberblick:**

- Regelmäßige, verlässliche Einnahmen
- Langfristige Sicherheit durch vertragliche Absicherung
- Inflationsschutz durch Indexierung
- Kein Aufwand im Alltag
- Grundstück bleibt in Ihrem Eigentum

## **Exit & Wiederverkauf**

Auch für die Zukunft sind Sie flexibel: Durch die attraktive Lage, die klare Struktur und die laufend steigenden Einnahmen bleibt dieses Investment jederzeit gut veräußerbar. Gerade sichere und unkomplizierte Anlagen wie diese sind am Markt besonders gefragt.

### **Kurzüberblick:**

- Gute Wiederverkäuflichkeit
- Laufend steigende Einnahmen durch Indexierung
- Hohe Nachfrage nach sicheren Investments
- Attraktive Lage in wachsender Region
- Für private und institutionelle Käufer interessant

## **Fazit**

Ein Investment, bei dem Sie ruhig schlafen können:

Keine Arbeit, kein Stress – dafür regelmäßige Einnahmen und langfristige Sicherheit.

**Grundstück im Eigentum + sicheres Einkommen = sorgenfreie Kapitalanlage**

**Detaillierte Unterlagen, Cashflow-Berechnungen und Vertragsdetails auf Anfrage verfügbar.**

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie **Frau Vassilena Valkova** telefonisch

unter [+43 650 58 70 011](tel:+436505870011) oder per E-Mail: [vv@novel-real.at](mailto:vv@novel-real.at).

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

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 <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <3.500m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap