

**++ Idyllische Sackgassenlage mit phantastischem  
Ausblick | MB IMMOBILIEN ++**



**Objektnummer: 4599**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2534 Mayerling
<b>Kaufpreis:</b>	240.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Roswitha Adler**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

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





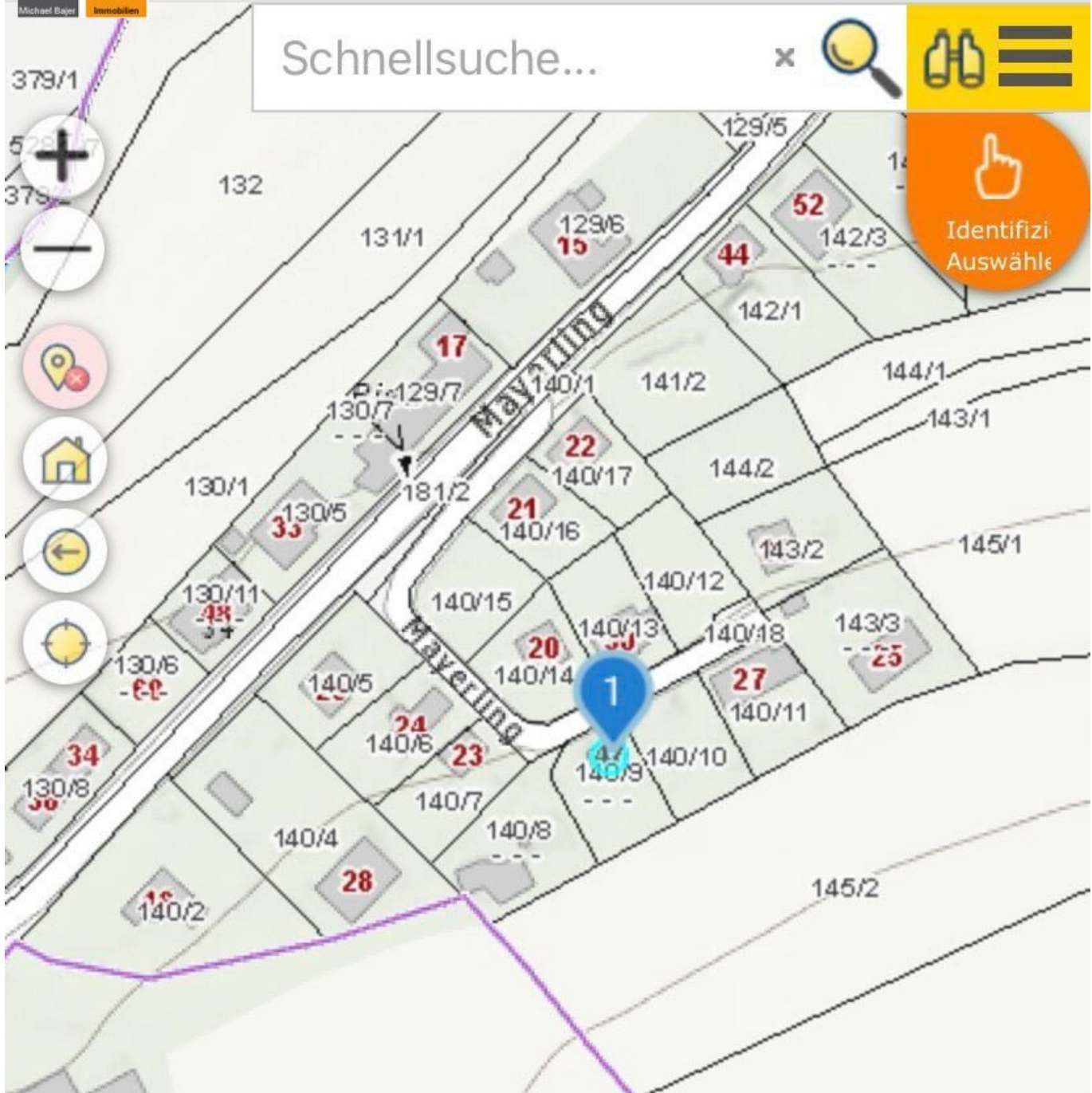
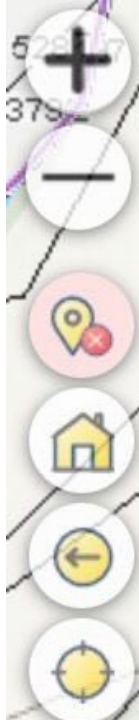
 **Ihre Maklerin im Wienerwald!**

**Roswitha Adler**  
**0676 / 455 42 67**  
adler@mb-immobilien.at  
www.mb-immobilien.at



Mehr Leistung. Mehr Mensch.

Schnellsuche...



**MARKTGEMEINDE ALLAND**

**BEBAUUNGSPLAN**  
5. Änderung (Teil 1) gem. § 34 NO ROG

Blattschnittübersicht: **LEGENDE**

Maßstab M 1 : 2.000

Planverfasser:  
DPL. ING. THOMAS HACKL  
HOCHSCHULE BOHLENBERG  
TEL: 0043 (0)5121 2010-1000  
TEL: 0043 (0)5121 2010-1001  
E-MAIL: thomas.hackl@hochschule-bohlenberg.at

Planzahl: 7525-02/19  
Stand: Juli 2024  
DKM-Stand: (c) BEV 2023

ÖFFENTLICHE AUFLAGE	BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
001 (1) NO ROG 2014 (a.g.)	00101 NO ROG 2014 (a.g.)
AUFLAGE: 004 13.03.2024 BE: 24.03.2024	DATEIN: 20.03.2024 TYP: 3

RUNDESEL	BÜRGERMEISTER	FUNKDESEL	BÜRGERMEISTER
GENEHMIGUNG DURCH DIE NO LANDESREGIERUNG		KINDMACHUNG	
		DATUM:	
		FUNKDESEL:	
		BÜRGERMEISTER:	

IN KRAFT GETRETEN AM:

**Legende Bebauungsplan:**

**BEBAUUNGSDICHTE**  
Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplanes gilt (NO BO 2014 §4 Z 10)

Bd: Berechnung der Bebauungsdichte aufgrund einer Formel (siehe auch Verordnung):  
Die Bebauungsdichte ist bei einer Grundstücksgröße bis 1500m<sup>2</sup> in den mit Stern (\*) gekennzeichneten Bereichen (Grundstücke bzw. Grundstücksteile) im Wohnballast über folgende Formel zu ermitteln:  
$$\text{Bebauungsdichte in \%} = \frac{240 \cdot (4) \cdot (\text{Bauplatzfläche in m}^2 - 1500)}{\text{Bauplatzfläche in m}^2} + 100$$
  
Kommastellen sind gem. §121 NO Gemeindeordnung 1973 auf ganze Zahlen zu runden.  
Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile über 1500m<sup>2</sup> gilt eine Bebauungsdichte von 16%

**BEBAUUNGSWEISE**  
"o" offen "x" gekuppelt "g" geschlossen "so" einseitig offen

**BAUKLASSE**  
Bauklasse I bis 5m Bebauungshöhe  
Bauklasse II 5-8m Bebauungshöhe  
Bauklasse III Wahrmöglichkeit Bauklasse I oder II  
Zahlengabe höchstzulässige Gebäudehöhe in m  
5-8\* variable Gebäudehöhe:  
Grundbesitzer muss sich für die Bebauungshöhe im Rahmen der im öffentlichen Verkehrsmittel der Wohnlagen mit 12m

**BN1:** Bebauung ohne Baugruppen  
Zustimmung durch Baugruppen  
Abstand 1,0m Baugruppenabstand  
Das Baugruppen stellt sich aus der geschlossenen Verbindung von Maßnahmen, die der Straßeneinfriedung der 100m Abstand zum Straßeneinfriedungsbereich der Anlage  
Das maximale Höhenmass ist aus der Anlage 2 zum Bebauungsplan ersichtlich

**BN2:** Bebauung ohne Baugruppen  
Abstand 1,0m Baugruppen  
Das Baugruppen stellt sich aus der geschlossenen Verbindung von Maßnahmen, die der Straßeneinfriedung der 100m Abstand zum Straßeneinfriedungsbereich der Anlage  
Das maximale Höhenmass ist aus der Anlage 2 zum Bebauungsplan ersichtlich

**10** **Strassenfluchtlinie**  
(mit Angabe der Straßenbreite für neue Verkehrslinien)

**3** **Baufuchtlinie**  
(ohne ANBAUVERPFLICHTUNG und Abstand von der Straßenfluchtlinie)

**3** **Baufuchtlinie**  
(mit ANBAUVERPFLICHTUNG und Abstand von der Straßenfluchtlinie sowie Kennzeichnung des Beginns und Endes der Anbauverpflichtung)

**hinterer Baufuchtlinien (Abzonungsbereiche)**  
(Beschränkung auf Baufluchtlinien nach §51 (2) und §52 (3 und 4) sowie Beschränkungen gem. Pkt. 5.3 der Bebauungsplanbestimmungen)

**(Kz)** **Abstellflächen für Kraftfahrzeuge**  
außerhalb der öffentlichen Verkehrswege

**XXXX** **Weg anderer Art**  
(z.B. Fußweg)

**(P)** **Freifläche**  
(gem. NO ROG 2014, §31 (8))

**—** **Brücke**

**o—o—o** **Grenzlinie unterschiedlicher**  
Bebauungsbestimmungen

**TTTT** **Ein- und Ausfahrtsverbot**

**A** **Altortgebiet:**  
Besondere Zusatzbestimmungen gem. §3 (9) der zugehörigen Verordnung gültig

**□** **Bereiche, für die Ausnahme-**  
regelungen hinsichtlich Einfriedungen gem. §3 (7.3) der zugehörigen Verordnung gelten

**□** **Planungsgebiet Herrngasse:**  
Besondere Zusatzbestimmungen gem. §3 (14.1) der zugehörigen Verordnung gültig

**Legende Flächenwidmungsplan - Auszug:**

**BAULAND UND BAULICHKEITEN:**

**BW** **WOHNGEBIET**

**BK** **KERNGEBIET**

**BA** **AGRARGEBIET**

**BB** **BETRIEBSGEBIET**

**BS** **SONDERGEBIET**

BS-1: Bauland-Sondergebiet Rathaus  
BS-10: Bauland-Sondergebiet Kloster  
BS-11: Bauland-Sondergebiet Kloster, touristische u. kulturelle Einrichtungen  
BS-14: Sondergebiet Sicherheitszentrum  
BS-15: Sondergebiet Bauhof  
BS-16: Sondergebiet Pferdesport und Therapieeinrichtung

**-A** **AUFSCHLIESSUNGSZONE**

**ÖFFENTLICHES GEBÄUDE**

**GEBÄUDE UNTER DENKMALSCHUTZ**

**ERHALTENSWERTES BAUWERK IM GRÜNLAND**

**VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG:**

**VP** **PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE**  
Vp-2: Verkehrsfläche-privat-Parkplatz  
Vp-3: Verkehrsfläche-privat-Parkplatz und Müllammelplatz  
Vp-1: Fußweg

**V0** **ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE**  
1: Fußweg  
2: Fuß- und Radweg

**P** **PARKPLATZ**

**T** **TANKSTELLE**

**KENNTLICHMACHUNGEN:**

**100-jähriges Hochwasserabflussgebiet (HQ100)**

**30-jähriges Hochwasserabflussgebiet (HQ30)**  
Quelle: HQ100 und HQ30: Berechnungsergebnisse Schwechat Oberlauf (Kompetenz: Bundeswasserbauverwaltung) Fa. RIOCUM, Stand 2023

**SIEDLUNGSGRENZEN des Regionalen Raumordnungsprogrammes "Südliches Wiener Umland"**

**Flächige Siedlungsgrenze**

**Lineare Siedlungsgrenze**

**ZENTRUMSZONE**

## Objektbeschreibung

### Sommer, Sonne, Wildbirne – Ihr Rückzugsort im Grünen!

Zum Verkauf kommt eine südseitige Bauparzelle mit zirka je 670 m<sup>2</sup> in Mayerling (Bezirk Baden) mit einzigartiger Aussicht auf die Bischofsmütze und die umliegenden Wiesen und Wälder - Rehe und Hasen sind Ihre Nachbarn. Ebenso kommt die Nachbarparzelle mit einem ziegelmassiv unterkellerten Schwedenhäuschen zum Verkauf. Die sonnigen Grundstücke haben eine ganz leichte Hanglage Richtung Süden.

Aufschließungskosten sind noch nicht bezahlt!

30% Bebauungsdichte

offene Bauweise

Bauklasse I,II

### ? Lage:

Herrlich idyllisch und ruhig im Grünen und gut angebunden:

- A 21 Autobahn mit Verbindung zu West/Süd/Ostautobahn & Tangente
- Flughafen: < 30 Min
- Baden: 15 Min
- Mödling: 25 Min
- Wien: 30–60 Min Trotz Nähe zur Autobahn kein Verkehrslärm.

### ? Infrastruktur & Freizeit:

- Gasthof Mayerling fußläufig (gute Küche)
- Nachbarort Alland: BILLA, SPAR, Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Musikschule, Arzt, Apotheke, Bäckerei, Trafik, Tankstelle uvm. - in 3 Min mit dem Auto erreichbar!
- Neuer Radweg Alland–Baden

- Viele Wanderwege, Anninger & Peilstein vom Haus weg

**Mehrere Varianten möglich:**

**1) Haus mit rechter Parzelle um EUR 310.000 (VB)**

**2) linke Parzelle - + selber bauen um EUR 240.000 (VB)**

**3) Haus und beide Grundstücke um EUR 550.000 (VB)**

**? Jetzt Besichtigung vereinbaren:**

**Roswitha Adler**

[0676/4554 267](tel:06764554267)

**adler@mb-immobilien.at**

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.**

**Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.**

**Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.**

**Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Höhere Schule <3.500m

Universität <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <8.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap