++ Idyllische Sackgassenlage mit phantastischem Ausblick I MB IMMOBILIEN ++



Objektnummer: 4599

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2534 Mayerling
Kaufpreis:	200.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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.

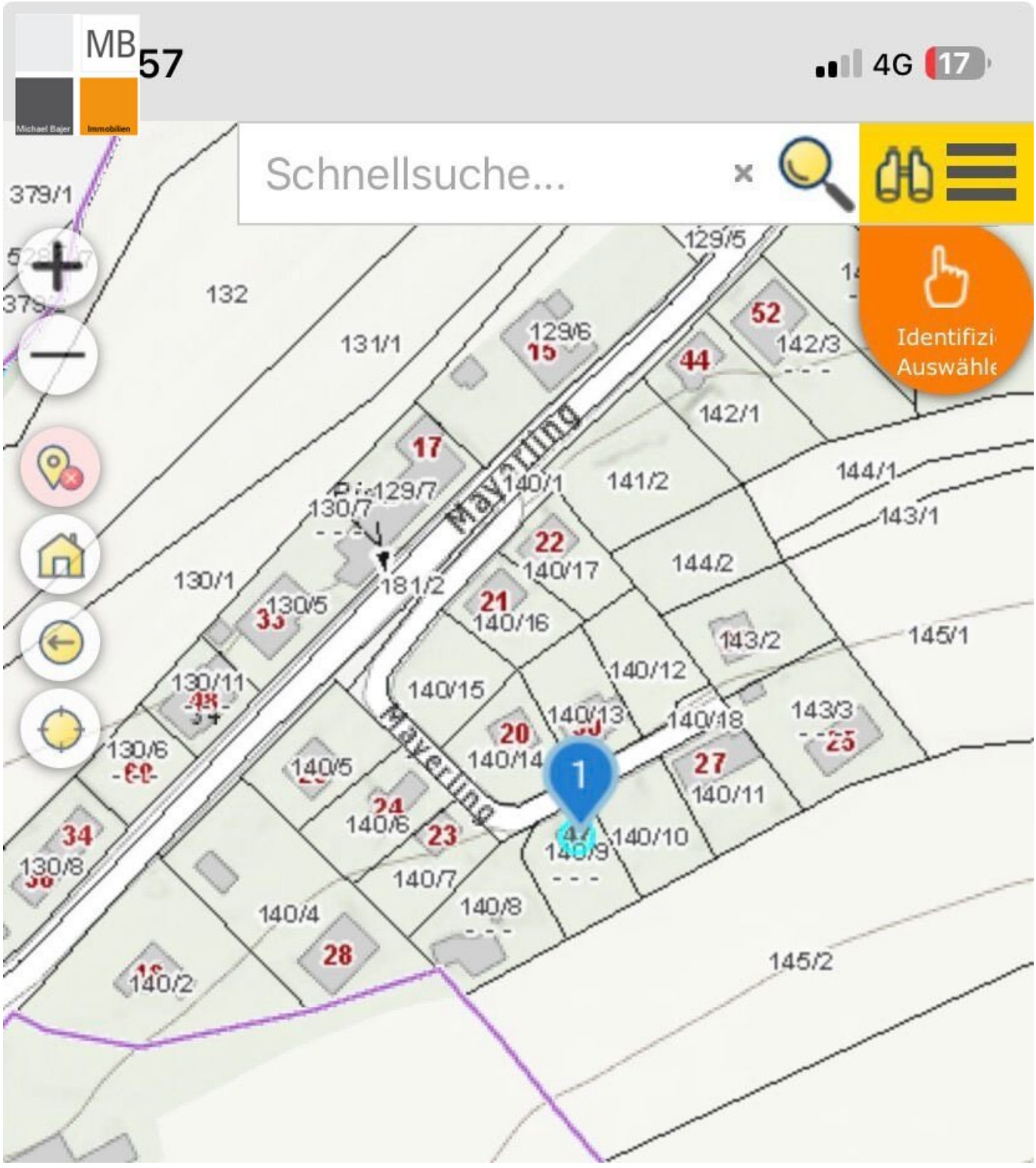









MB
Ihre Maklerin im Wienerwald!
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at
Mehr Leistung. Mehr Mensch.


MB 57
4G 17
Schnellsuche...
Identifizi
Auswähle
379/1
132
131/1
129/6
15
52
142/3
44
142/1
129/5
17
129/7
130/7
Mayerling
140/1
141/2
144/1
143/1
22
140/17
144/2
130/1
130/5
181/2
21
140/16
143/2
145/1
130/11
140/15
140/12
140/13
140/18
143/3
20
140/14
1
27
140/11
130/6
140/5
24
140/6
23
34
130/8
140/10
140/9
140/7
140/8
140/4
28
145/2
140/2

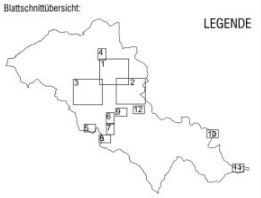
MB

Michael Bäjer Immobilien

MARKTGEMEINDE ALLAND

BEBAUUNGSPLAN
5. Änderung (Teil 1) gem. § 34 NÖ ROG

Blattschnittübersicht:



LEGENDE

Maßstab M 1 : 2.000

0 50 100 200 m

N

Planverfasser:
DIPL. ING. THOMAS HACKL
INGENIEURBÜRO (Bestehnde Ingenieurs) RAUMPLANUNG
2551 ENZESFELD-LINDABRUNN, Platz der Menschenrechte 4
TEL. 0650/730 80 35, office@arbitalerung.at

Planzahl: 7525-02/19

Stand: Juli 2024

DKM-Stand: (c) BEV 2023

ÖFFENTLICHE AUFLAGE (§30 (1) NÖ ROG 2014 i.d.g.F)	BESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§33(2) NÖ ROG 2014 i.d.g.F)
AUFLAGE VOM 13.06.2024 BIS 24.06.2024	DATUM 25.06.2024 TOP: 5
RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER	RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER
GENEHMIGUNG DURCH DIE NÖ LANDESREGIERUNG	KUNDMACHUNG
	DATUM:
	RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

IN KRAFT GETRETEN AM:

Legende Bebauungsplan:

40 BEBAUUNGSDICHTE
Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplanes gilt (NÖ BO 2014 §4 Z 10)

Bd*: Berechnung der Bebauungsdichte aufgrund einer Formel (siehe auch Verordnung):
Die Bebauungsdichte ist bei einer Grundstücksgröße bis 1500m² in den mit Stern (*) gekennzeichneten Bereichen (Grundstücke bzw. Grundstücksteile) im Wohnbauland über folgende Formel zu ermitteln:

Bebauungsdichte in % = $\frac{\sqrt{240^2-((\text{Bauplatzfläche"in m²} - 1500)^2 \times 240^2/1500^2)} \times 100}{\text{Bauplatzfläche" in m²}}$

Kommastellen sind gem. §121 NÖ Gemeindeordnung 1973 auf ganze Zahlen zu runden.
Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile über 1500m² gilt eine Bebauungsdichte von 16%

o BEBAUUNGSWEISE
"o" offen "k" gekuppelt "g" geschlossen "eo" einseitig offen

I/II BAUKLASSE
Bauklasse I bis 5m Bebauungshöhe
Bauklasse II 5-8m Bebauungshöhe
Bauklasse I,II Wahlmöglichkeit Bauklasse I oder II

Zahlenangabe
7 höchstzulässige Gebäudehöhe in m
5-8* variable Gebäudehöhe:
- Gebäudehöhe von max.10m an der Straßenfront bei ebenem Gelände
- Gebäudehöhe von max.13m an der rückwärtigen und 12m an der seitlichen Gebäudefront

BN1:
Festlegung eines Bezugsniveaus (Bereich 1 - Führerwohlgasse-Augasse):
Das Bezugsniveau ergibt sich aus der Verbindung der mittleren Straßenniveaus an der Straßengrundgrenze der talich verlaufender Führerwohlgasse zum Straßenniveau an der Straßengrundgrenze der Augasse.
Das relevanten Höhenniveaus sind aus der Beilage 1 zum Bebauungsplan ersichtlich

BN2:
Festlegung eines Bezugsniveaus (Bereich 2 - Mayerhöfg):
Das Bezugsniveau ergibt sich aus der Verbindung der mittleren Straßenniveaus an der Straßengrundgrenze zum Ungelände an der rückwärtigen, im Wasser verlaufender Grundgrenze.
Die relevanten Höhenniveaus sind aus der Beilage 2 zum Bebauungsplan ersichtlich

10 Strassenfluchtlinie
(mit Angabe der Straßenbreite für neue Verkehrsflächen)

Baufluchtlinie
(ohne ANBAUVERPFLICHTUNG und Abstand von der Straßenfluchtlinie)

Baufluchtlinie
(mit ANBAUVERPFLICHTUNG und Abstand von der Straßenfluchtlinie sowie Kennzeichnung des Beginns und Endes der Anbauverpflichtung)

hintere Baufluchtlinien (Abzonungsbereiche)
(Beschränkung auf Baulichkeiten nach §51 (2) und §52 (3 und 4) sowie Beschränkungen gem. Pkt. 5.3 der Bebauungsvorschriften)

Kfz Abstellflächen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrswege

Weg anderer Art
(z.B. Fussweg)

F Freifläche
(gem. NÖ ROG 2014, §31 (9)

Brücke

Grenzlinie unterschiedlicher Bebauungsbestimmungen

Ein- und Ausfahrtsverbot

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

Bereiche, für die Ausnahmeregelungen hinsichtlich Einfriedungen gem. §3 (7.3) der zugehörigen Verordnung gelten

Planungsgebiet Herrengasse:
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 Rasthaus
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

D GEBÄUDE UNTER DENKMALSCHUTZ

ERHALTENSWERTES BAUWERK IM GRÜNLAND

VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG:

Vp PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
Vp-P: Verkehrsfläche-privat-Parkplatz
Vp-3: Verkehrsfläche-privat-Parkplatz und Müllsammelplatz
Vp-1: Fußweg

Vö ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
1: Fußweg
2: Fuß- und Radweg

P PARKPLATZ

T TANKSTELLE

KENNTLICHMACHUNGEN:

HQ100 100-jähriges Hochwasserabflussgebiet (HQ100)

HQ30 30-jähriges Hochwasserabflussgebiet (HQ30)

Quelle HQ100 und HQ30:
Berechnungsergebnisse Schwechat Oberlauf (Kompetenz Bundeswasserbauverwaltung)
Fa. RIOCOM, Stand 2023

SIEDLUNGSGRENZEN des Regionalen Raumordnungsprogrammes "Südliches Wiener Umland"

Flächige Siedlungsgrenze

Lineare Siedlungsgrenze

(Z2) ZENTRUMSZONE

Objektbeschreibung

Sommer, Sonne, Wildbirne – Ihr Rückzugsort im Grünen!

Zum Verkauf kommt eine südseitige Bauparzelle mit 670 m² 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

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