Wo Wien am grünsten ist: Exklusiver Baugrund für Ihr maßgeschneidertes Eigenheim

Objektnummer: 1837/119

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	503,00 m²
Kaufpreis:	769.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Phillip Hrala

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien

T 06609251772
H +43 660 9251772

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

IMMO REBELLEN

KI-bearbeitet
IMMO REBELLEN

KI-bearbeitet
IMMO REBELLEN

KI-bearbeitet

IMMO REBELLEN

KI-bearbeitet
IMMO REBELLEN

IMMO REBELLEN

IMMO REBELLEN

KI-bearbeitet

IMMO REBELLEN

KI-bearbeitet
IMMO REBELLEN

IMMO REBELLEN

KI-bearbeitet
IMMO REBELLEN

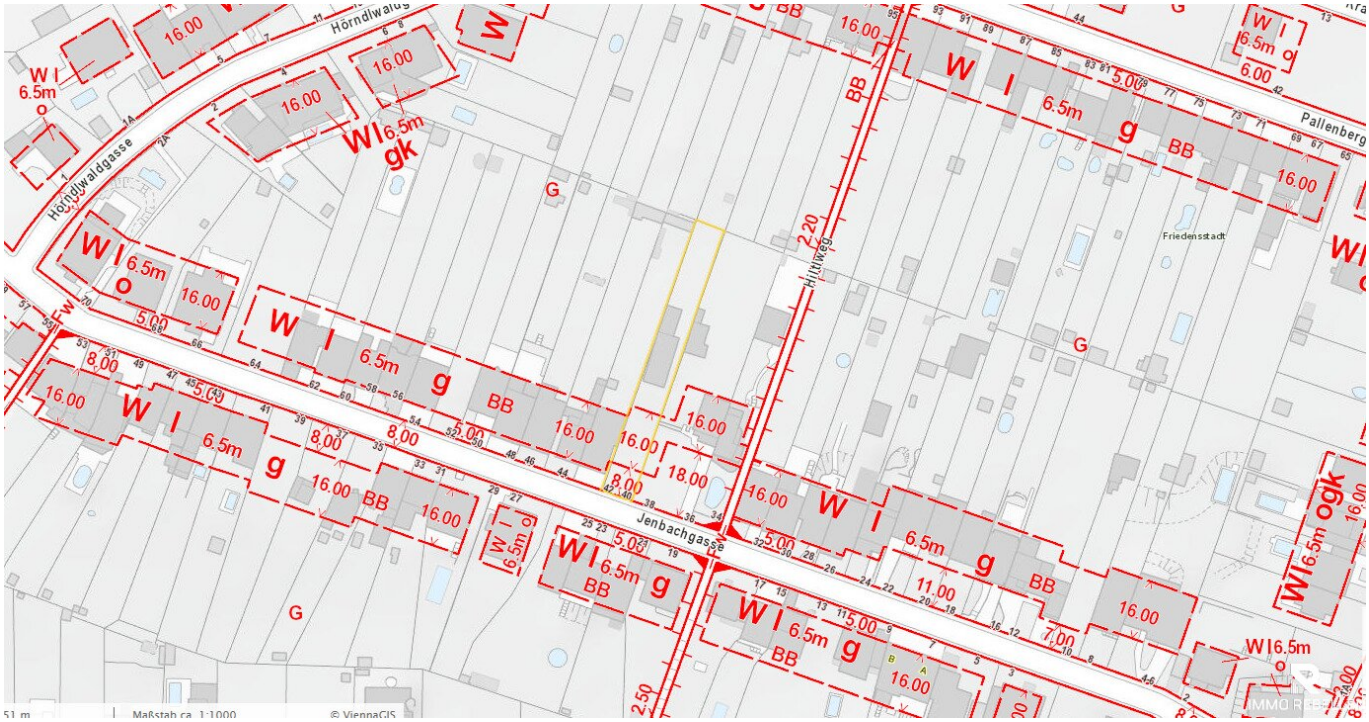
IMMO REBELLEN

IMMO REBELLEN

IMMO REBELLEN

IMMO REBELLEN

IMMO REBELLEN


Hörndlwaldgasse
Jenbachgasse
Hittlweg
Pallenberg
Friedensstadt
Maßstab ca. 1:1000
© ViennaGIS

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

In absoluter Ruhelage, eingebettet zwischen dem Lainzer Tor und dem Hörndlwald, befindet sich in der begehrten Friedensstadt (13. Bezirk) dieses ca. 632 m² große Baugrundstück. Die Liegenschaft bietet ideale Voraussetzungen für die Errichtung Ihres individuellen Traumhauses in einer der grünsten, ruhigsten und wertstabilsten Wohngegenden Wiens.

Auf dem Grundstück befindet sich aktuell ein stark sanierungsbedürftiges Bestandsgebäude. Dies eröffnet künftigen Eigentümern oder Projektentwicklern zwei völlig unterschiedliche, aber hochspannende Wege:

Option 1: Die umfassende Kernsanierung: Für Liebhaber, die den bestehenden Baukörper erhalten und nach eigenen Vorstellungen von Grund auf neu zum Leben erwecken möchten.

Option 2: Abbruch und Neubau Mit dem Rückbau des Altbestandes machen Sie den Weg frei für ein modernes Bauvorhaben in absoluter Top-Lage. Ein Neubau ermöglicht es Ihnen, den zur Verfügung stehenden Baurahmen, im Einklang mit den behördlichen Vorgaben, bestmöglich auszunutzen und ein maßgeschneidertes privates Traumhaus oder ein zeitgemäßes Wohnprojekt nach Ihren Vorstellungen zu realisieren.

Bebauungspotenzial & Flächenauswertung

Für das Projektgrundstück gilt die Flächenwidmung Wohngebiet, Bauklasse I mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,5 Metern und ursprünglich geschlossener Bauweise. Das Dach darf an seinem höchsten Punkt bis zu 4,5 Meter über diese 6,5-Meter-Grenze hinausragen. Die entscheidenden planungsrechtlichen Spielräume für die Ausnutzung des Grundstücks ergeben sich aus den Besonderen Bebauungsbestimmungen BB1 und BB2. Durch die BB1 ist es ausdrücklich gestattet, die ansonsten zwingend vorgeschriebene geschlossene Bauweise zu unterbrechen. Die BB2 definiert die exakten Abmessungen für den Baukörper: Der straßenseitige Haupttrakt darf maximal 12,0 Meter tief in das Grundstück hineingebaut werden. Da das Grundstück eine physische Breite von ca. 8,5 Metern aufweist, lässt sich dieser vordere Hauptblock auf der vollen Breite (12,0 m x 8,5 m) errichten. Im Anschluss an diesen 12-Meter-Haupttrakt darf das Gebäude nur noch an einer der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen weiter in den Garten hinein verlängert werden. Dieser rückwärtige Anbau ist in seiner Breite auf die halbe Bauplatzbreite limitiert, was bei diesem Grundstück exakt 4,25 Metern entspricht. Für diesen hinteren Trakt gelten zudem eigene Höhenvorgaben: Die Feuermauer, die direkt an der Grundgrenze steht, darf maximal 6,0 Meter hoch ausgeführt werden, während die freistehende, dem Nachbarn abgewandte Fassadenseite nur noch maximal 3,5 Meter hoch gebaut werden darf. Ergänzend ist in den Bestimmungen festgelegt, dass Nebengebäude auf eine Gesamtfläche von maximal 25 Quadratmetern pro Bauplatz limitiert sind und alle unbebauten Flächen, die nicht für Zufahrten

benötigt werden, verpflichtend gärtnerisch auszugestalten sind. Unter optimaler Ausnutzung dieser Bestimmungen – insbesondere der 12-Meter-Trakttiefe und der Errichtung des zulässigen Anbaus an der Grundgrenze, lässt sich auf dem Grundstück eine maximal verbaubare Grundfläche von ca. 119 m² realisieren; abzüglich 20 % für die Wandstärken ergibt dies rund 95 m² reine Wohnfläche allein im Erdgeschoss. Verteilt auf Erdgeschoss, ein vollwertiges Obergeschoss und das zulässige Dachgeschoss ermöglicht dies eine erzielbare Gesamtwohnnutzfläche von über 250m².

Rechtlicher Hinweis: Alle Angaben zu Bebauungsmöglichkeiten, Flächenkalkulationen und Bauklassen basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Plandokumenten und den allgemeinen Bebauungsbestimmungen. Wir weisen darauf hin, dass wir als Makler keine Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Bebaubarkeit, die Genehmigungsfähigkeit oder das schlussendliche Erreichen der genannten Wohnnutzflächen übernehmen können. Vor einem Ankauf oder Projektbeginn ist die Machbarkeit zwingend durch einen Architekten, Baumeister oder Ziviltechniker rechtlich und bautechnisch prüfen zu lassen.

Hinweis zur Darstellung:

Einige der im Inserat gezeigten Fotos wurden **digital gestaged**, um Ihnen einen besseren Eindruck der möglichen Raumgestaltung und Außenbereich-Nutzung zu vermitteln (z. B. Möblierung oder Dekoration). Diese Darstellungen dienen ausschließlich der Visualisierung, das Haus wird **ohne Möblierung** verkauft.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Phillip Hrala, Mobil: +43 660 9251772, Mail: PH@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap