Traumgrundstück 696m² in 1110 Wien – Perfekt für Ihr Eigenheim! Sehr grün und mit einem teilweisen sehr alten Baumbestand am Grundstücksrand



Objektnummer: 7466

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Gruber

Fermoso Immobilientreuhand GmbH
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10
1030 Wien

T +43 1 997 4246
H +43 660 7675 153

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


KI-bearbeitet
16/06/2026
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


KI-bearbeitet
16/06/2026
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


KI-bearbeitet
16/06/2026
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


16/06/2026
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


16/06/2026
fermoso

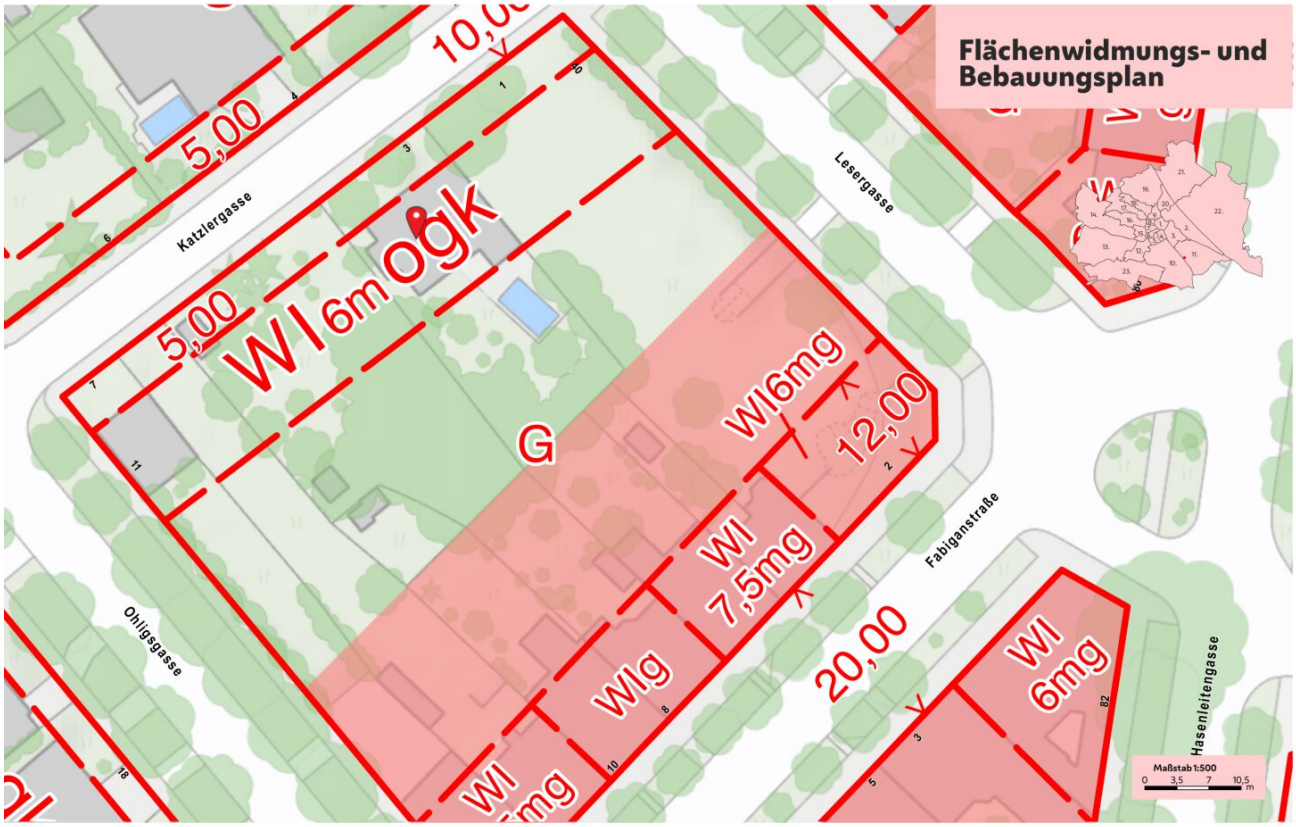

16/06/2026
fermoso


16/06/2026
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


16/06/2026
fermoso

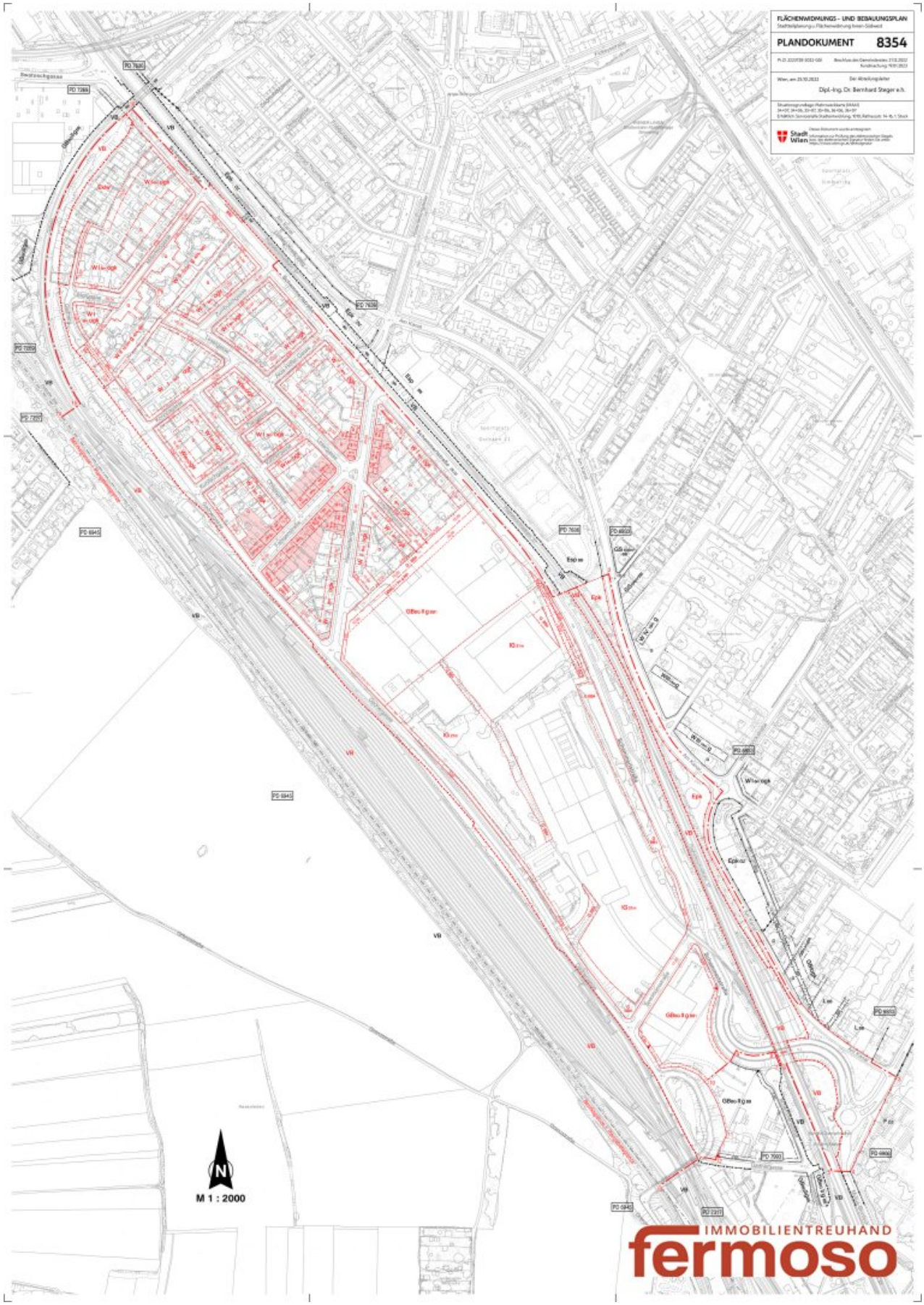

16/06/2026
fermoso


16/06/2026
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 16.06.2026 16:32

wien.gv.at
IMMOBILIENTREUHAND fermoso


FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN
Stadtentwicklung u. Flächenwidmung Innen-Südwest
PLANDOKUMENT 8354
Stadt Wien
M 1 : 2000
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Plandokument **8354**

Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **21. Dezember 2022, Pr. Zl. 2223728-2022-GGI**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8354 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze" bezeichneten Fluchtlinien bzw. Bezirksgrenzen bzw. Landesgrenzen umschriebene Gebiet zwischen

Schemmerlstraße, Linienzug 1-2, Am Kanal,
Linienzug 3-5, ÖBB Trasse der S7, Linienzug 6-8,
Schemmerlstraße, Linienzug 9-12, Gadnergasse,
Gadnergassenbrücke und Linienzug 13-16 im
11. Bezirk, Kat. G. Simmering
sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 (1)
der BO für Wien für Teile des Plangebiets

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung (BO) für Wien die in den Absätzen I und II angeführten Bestimmungen getroffen:

I.

Die bisherigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebiets liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

Gemäß §§ 4 und 5 der BO für Wien, § 3 des Wiener Kleingartengesetzes sowie gemäß § 48 des Wiener Garagengesetzes werden folgende Bestimmungen getroffen:

1. Bestimmungen des Plans:
   Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.
   Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan" (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 21. März 2019 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

2. Bestimmungen für die Ausgestaltung der **Querschnitte von Verkehrsflächen:**
   2.1. Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von 11,0 m oder mehr, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, wird bestimmt:
   Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen.

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

2.2. Die Querschnitte der Lesergasse, der Zumbuschgasse, der Alois-Höfler-Gasse, der Ohligsgasse, der Kunitschgasse, der Fabiganstraße, der Speditionsstraße und der Hasenleitengasse sind, in dem Abschnitt der im Plangebiet liegt, so auszugestalten, dass die Erhaltung bzw. Pflanzung je einer Baumreihe an beiden Seiten möglich ist.

2.3. Der Querschnitt der Gadnergasse von Hausnummer 15 bis 63, sowie der Querschnitt der Schemmerlstraße von Hausnummer 2 bis 64 ist so auszugestalten, dass die Erhaltung bzw. Pflanzung einer Baumreihe möglich ist.

3. Bestimmungen **ohne** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

3.1. Im gesamten Plangebiet darf der oberste Abschluss des Dachs nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.

3.2. Im gesamten Planungsgebiet sind die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² bis zu einer Dachneigung von 15° entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.

3.3. Für Flächen, die im Wohngebiet liegen, wird bestimmt, dass oberirdisch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen gärtnerisch auszugestalten sind.

3.4. Auf allen Flächen, die im Wohngebiet liegen und für die die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben ist, ist die Errichtung unterirdischer Gebäude untersagt.

3.5. Im Industriegebiet sind mindestens 10 v. H. der Grundfläche von Bauplätzen gärtnerisch auszugestalten.

3.6. Für alle Flächen im Industriegebiet und alle Flächen im gemischten Baugebiet/ Betriebsbaugebiet, mit Ausnahme der mit **BB4** gekennzeichneten Flächen, wird bestimmt, dass nicht bebaute aber bebaubare Grundflächen, soweit diese nicht für Zufahrten, Rangierflächen oder für Stellplätze benötigt werden, gärtnerisch auszugestalten sind.

3.7. Für das Plangebiet wird bestimmt, dass zur Errichtung gelangende Gebäude, die im Wohngebiet liegen, maximal ein Dachgeschoss haben dürfen.

3.8. Bei Neubauten auf Flächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m, sind in der geschlossenen Bauweise die Straßenfronten mindestens im Ausmaß von 20 v. H., gemäß dem Stand der Technik zu begrünen. Jene Teile der Straßenfronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

3.9. Auf allen Flächen im Plangebiet, die als Wohngebiet mit Bauklasse I und in offener oder gekuppelter Bauweise ausgewiesen sind, dürfen ausschließlich Kleinhäuser laut § 5 Abs. 4 lit. U der BO für Wien errichtet werden.

3.10. Für die Schutzzone gilt:
Die Errichtung von straßenseitigen Erkern, Balkonen und Gaupen ist nicht zulässig.

4. Bestimmungen **mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

4.1. Auf den mit **BB1** gekennzeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.

4.2. Auf der mit **BB2** bezeichneten Fläche wird der Raum bis zur Brückenkonstruktions-unterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, der Raum darüber einem öffentlichen Durchgang zugeordnet.

4.3. Auf der mit **BB3** bezeichneten Fläche wird der Raum bis zur Brückenkonstruktions-unterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, der Raum darüber dem Verkehrsband zugeordnet.

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

4.4. Für die mit **BB4** bezeichneten Flächen wird die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben. Die Errichtung von oberirdischen und unterirdischen Gebäuden ist nicht zulässig.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

Stadt Wien
Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Information zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.wien.gv.at/amtssignatur

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01107 Simmering EINLAGEZAHL 2370
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

****
Letzte TZ 6060/2005
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
804/47	G	Gärten(10)	*	696	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

5 a 4541/1982 Sicherheitszone des Flughafen Wien - Schwechat hins Gst 804/47
6 a 10123/1997 Realteilungsvertrag 1996-07-19 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 804/48 aus EZ 2371, Einbeziehung in Gst 804/47
7 a 10123/1997 Bauplatz (auf) Gst 804/47

********** B **********

3 ANTEIL: 1/1
Reinhard Ruzicka
GEB: 1975-07-22 ADR: Eslarng. 5/1/11 1030
a 88/1995 Schenkungsvertrag 1994-10-27 Eigentumsrecht
b 88/1995 Belastungs- und Veräußerungsverbot

********** C **********

1 a 88/1995
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Herbert Ruzicka, geb 1939-12-28
Brigitte Ruzicka, geb 1940-08-27
b 6060/2005 VORRANG von LNR 2 vor 1
2 a 6060/2005 Schuldschein und Pfandurkunde 2005-05-25
PFANDRECHT EUR 60.000,--
6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 12.000,-- für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft
b 6060/2005 VORRANG von LNR 2 vor 1

********** HINWEIS **********

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

Objektbeschreibung

Traumhaftes Baugrundstück für Ihr Eigenheim in 1110 Wien

Suchen Sie den perfekten Ort, um Ihren Lebenstraum vom eigenen Haus zu verwirklichen? Dieses großzügige Baugrundstück mit einer Fläche von 696 m² bietet Ihnen genau das – und noch viel mehr! Eingebettet in eine attraktive und ruhige Lage im 11. Bezirk Wiens genießen Sie hier einen unvergleichlichen Fernblick sowie einen herrlichen Grünblick, der Ihnen Erholung und Lebensqualität garantiert.

Das Grundstück besticht durch seine großzügige Fläche, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihr individuell geplantes Eigenheim eröffnet. Ob ein modernes Familienhaus mit Garten, eine großzügige Terrasse oder ein Pool – hier können Sie Ihren persönlichen Wohntraum ganz nach Ihren Wünschen realisieren.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in alle Teile Wiens. So sind Sie flexibel und mobil, ohne auf die Ruhe und den Charme einer grünen Umgebung verzichten zu müssen.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: In der näheren Umgebung finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm macht. Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar, ebenso wie Schulen und Kindergärten – ideal für Familien mit Kindern. Für Ihre Einkäufe stehen Supermärkte, Bäckereien sowie ein Einkaufszentrum zur Verfügung, die Ihre Versorgung sicherstellen.

Dieses Baugrundstück in 1110 Wien bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage und vielfältige Möglichkeiten zur Verwirklichung Ihres Traumhauses, sondern auch ein Stück Lebensqualität, das Sie und Ihre Familie nachhaltig begeistern wird. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, Ihren Wohntraum in einer der begehrtesten Gegenden Wiens zu realisieren. Die meisten Bäume am Grundstück sind Obstbäume und dadurch entfernbar. Die Nadelbäume sind am Rand des Grundstückes angeordnet und würden einer Bauausführung nicht im Wege stehen.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und starten Sie in eine neue Zukunft an diesem wunderbaren Standort!

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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap