Liegenschaft mit großem Eigengrund und vielfältigen Nutzungs- sowie Bebauungsmöglichkeiten



105854

Objektnummer: 1858/10380

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	122,00 m²
Gesamtfläche:	1.469,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	1.300,00 m²
Keller:	55,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 251,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Kaufpreis:	1.279.000,00 €
Betriebskosten:	97,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rudolf Lackner





























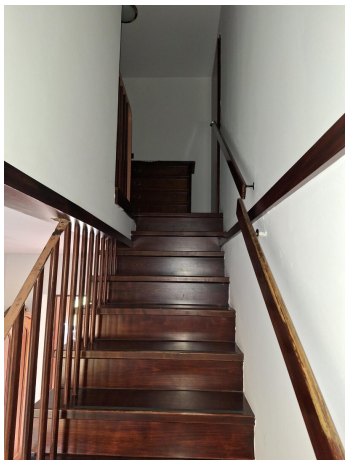


















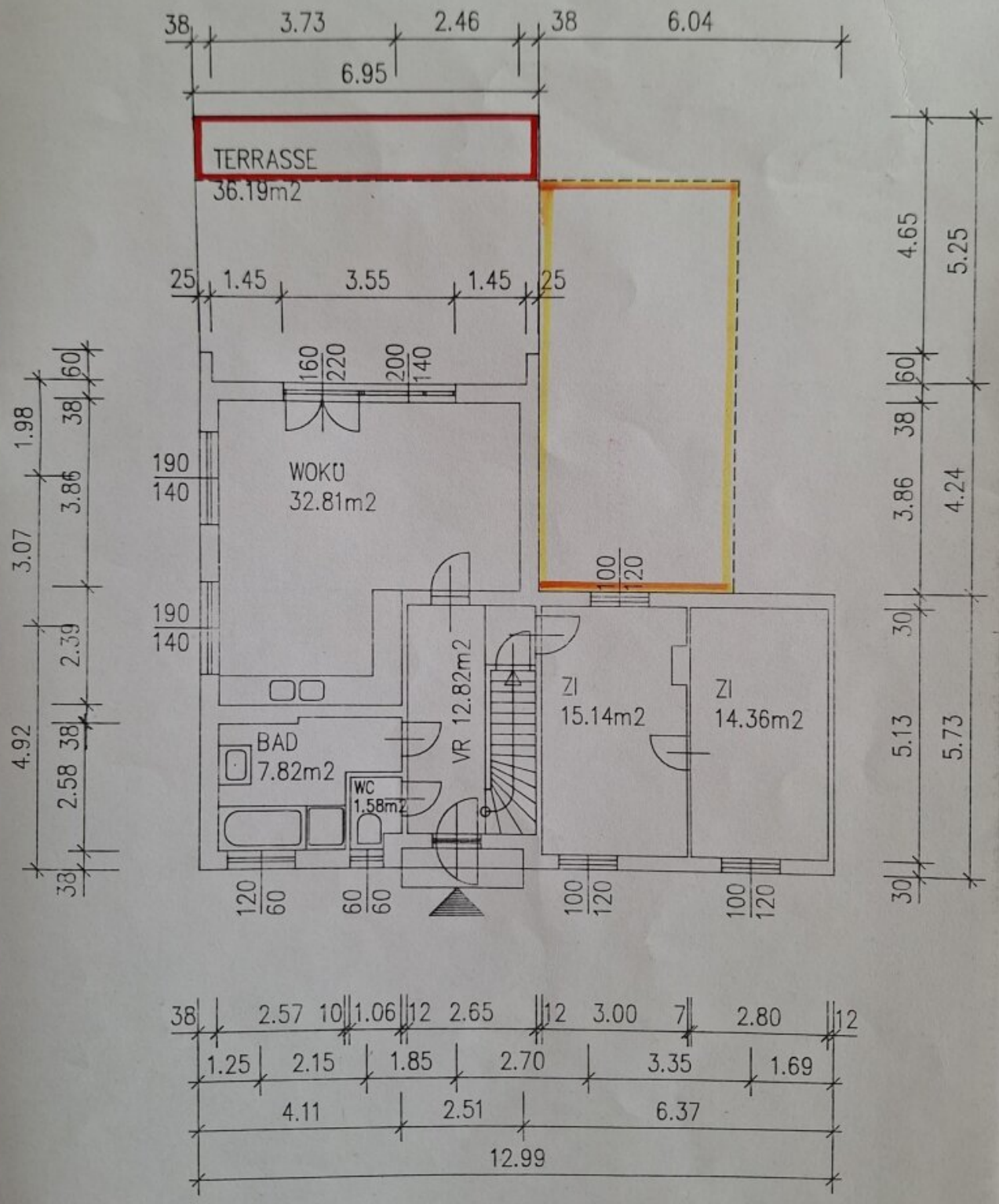






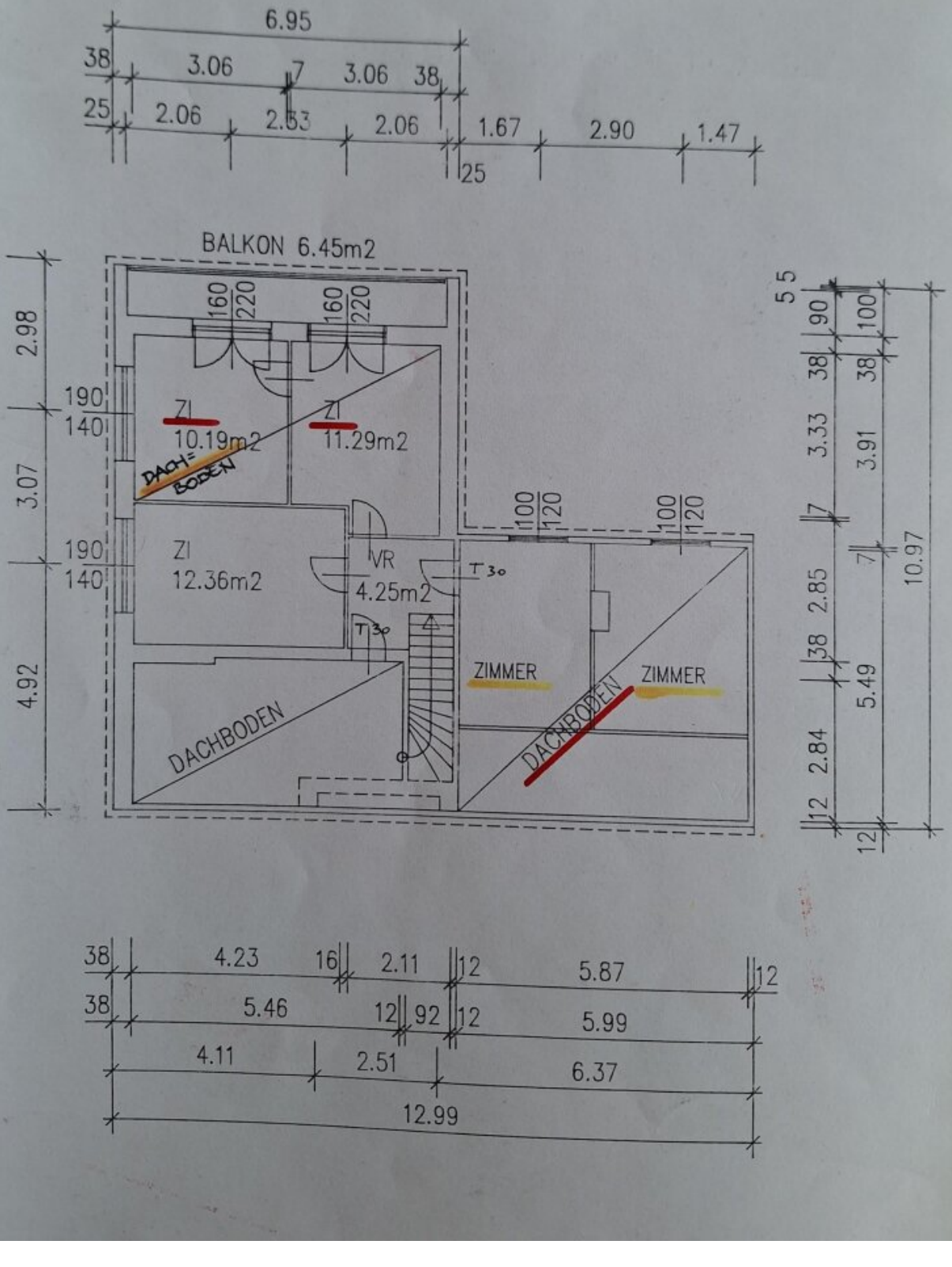


ERDGESCHOSS

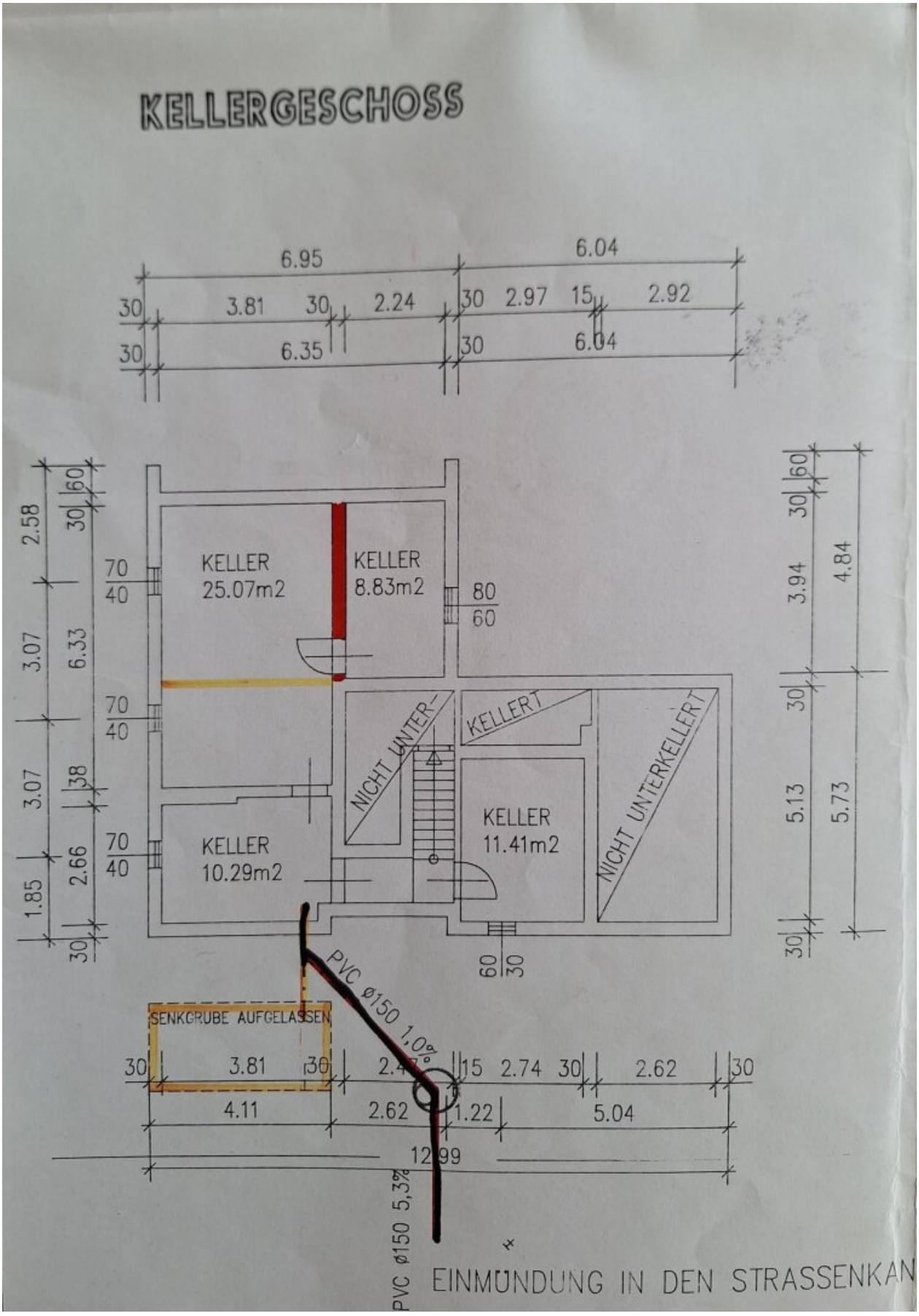


AL NP 70/105cm 0,1%

OBERGESCHOSS

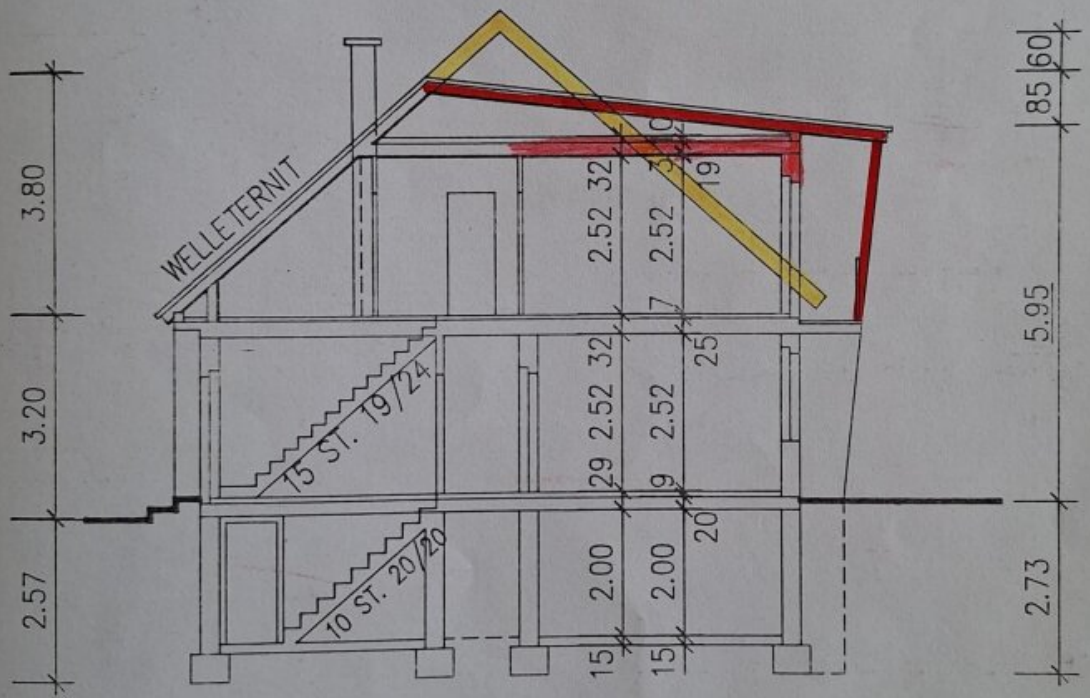


KELLERGESCHOSS



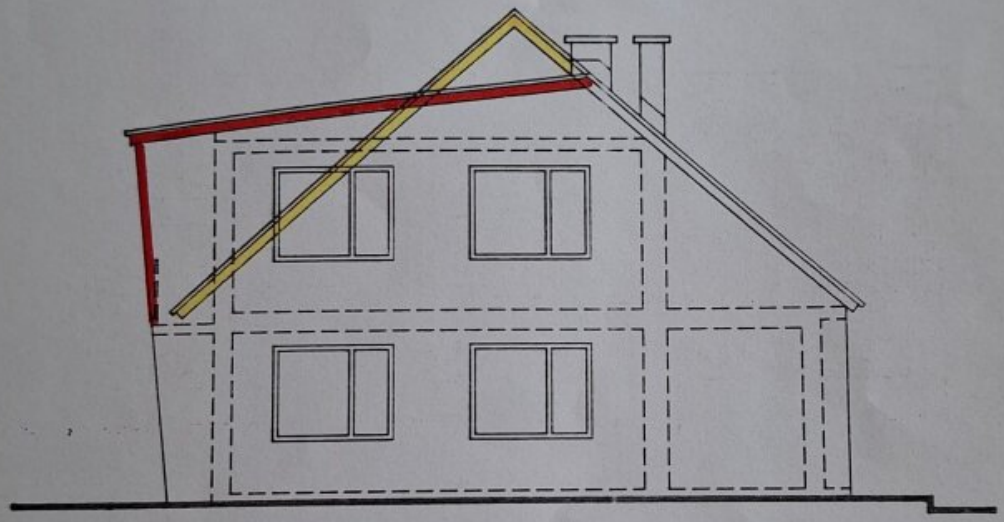
SCHNITT A-B

NIEDERSCHLÄGE VERSICKERN AN DER OBERFLÄCHE
SENKGRUBE WURDE AUFGELASSEN
KANALANSCHLUSS AN DEN STRASSENKANAL
NACH BEILIEGENDEN KANALBEFUND

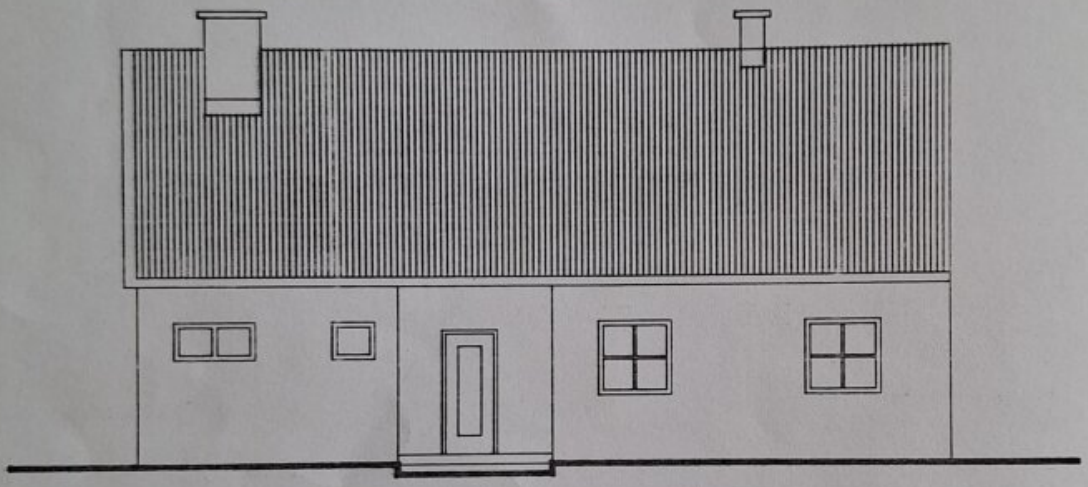


NORMTÜREN: KELLER 80/194
EINGANG+WOKÜ+ZI(EG) 85/194
SONST 70/194
FASSADE: DOLOMIT-KRATZPUTZ

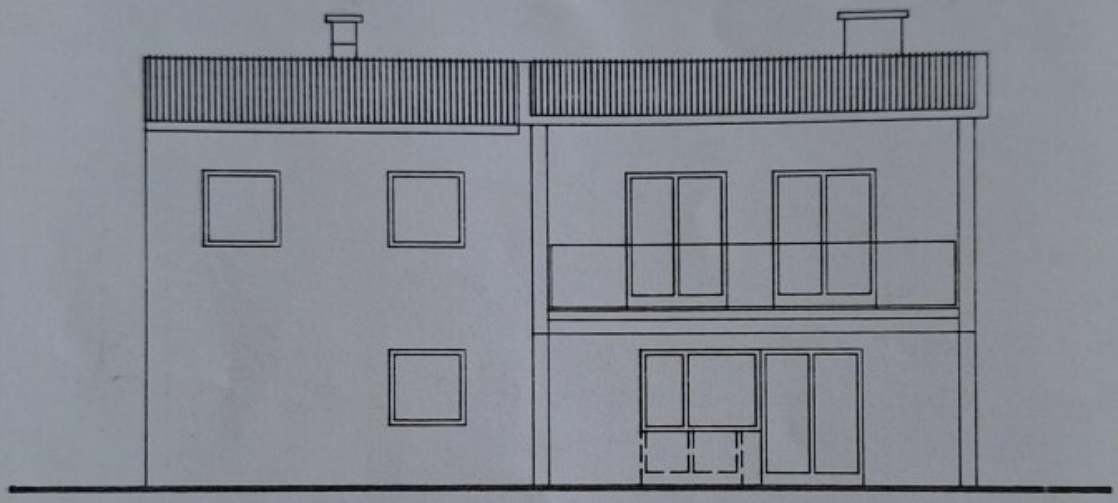
SEITENANSICHT



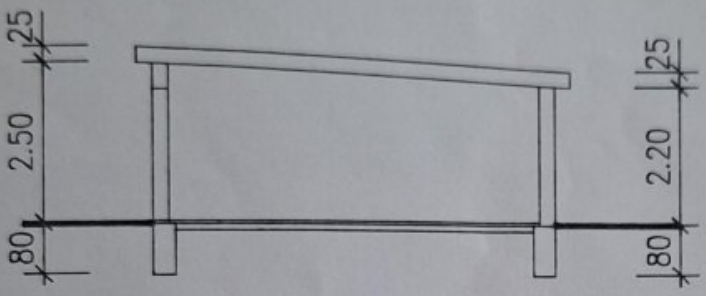
STRASSENANSICHT



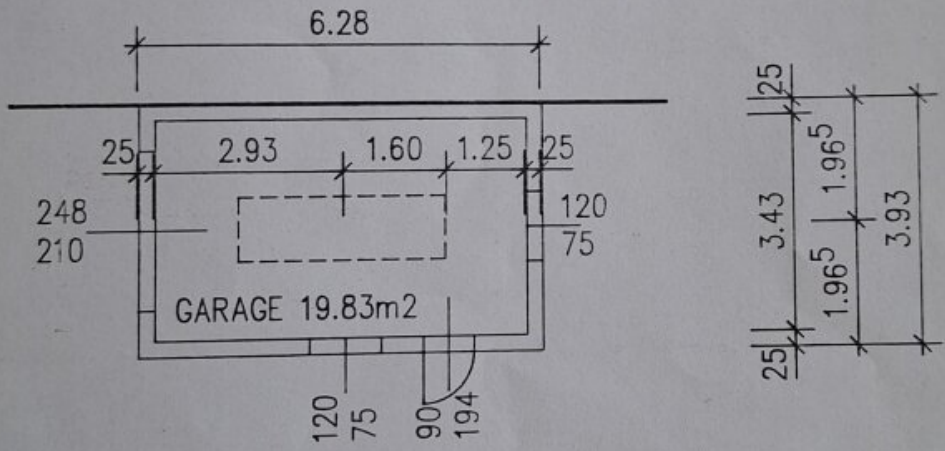
GARTENANSICHT



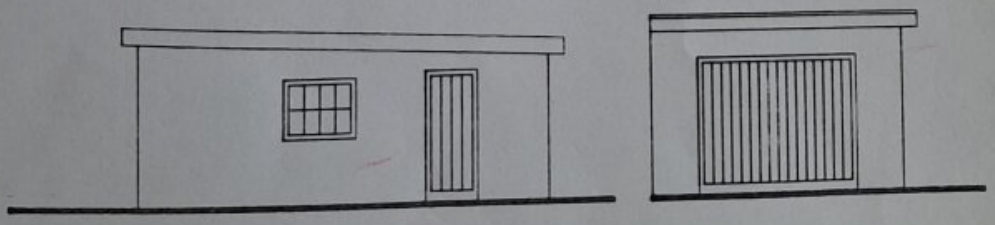
GARAGE



LÄNGSSCHNITT



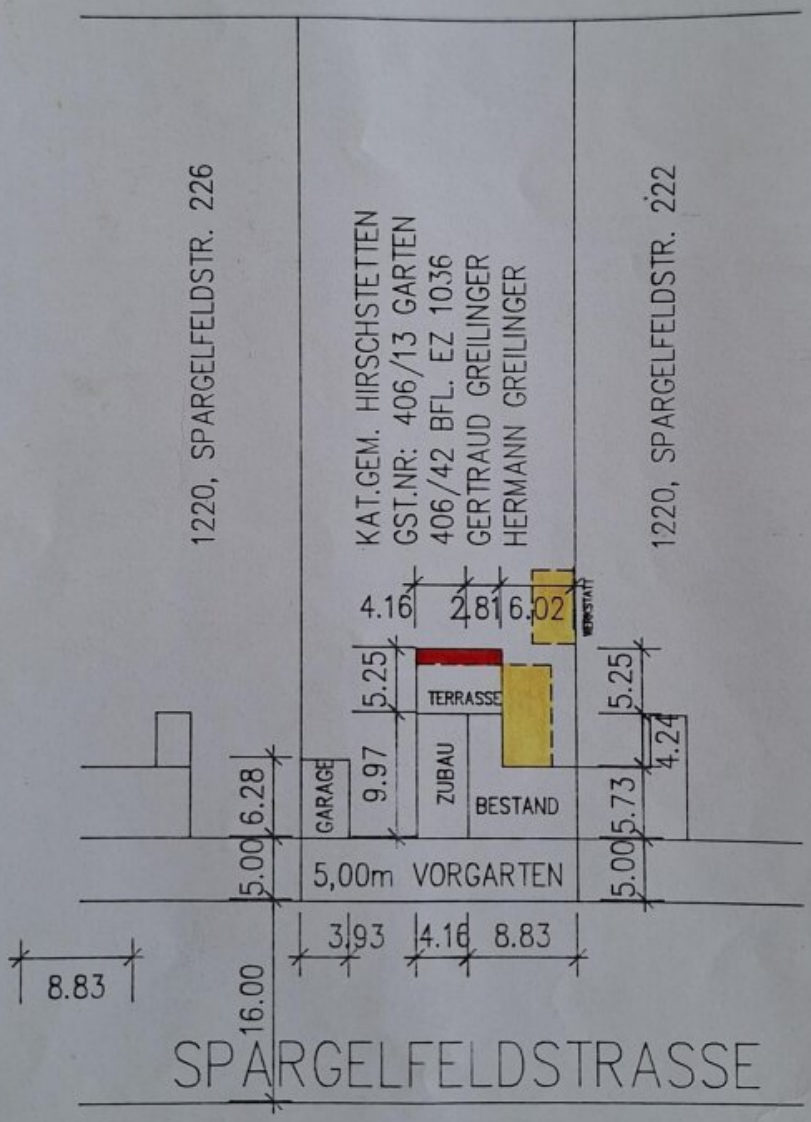
GRUNDRISS



SEITENANSICHT

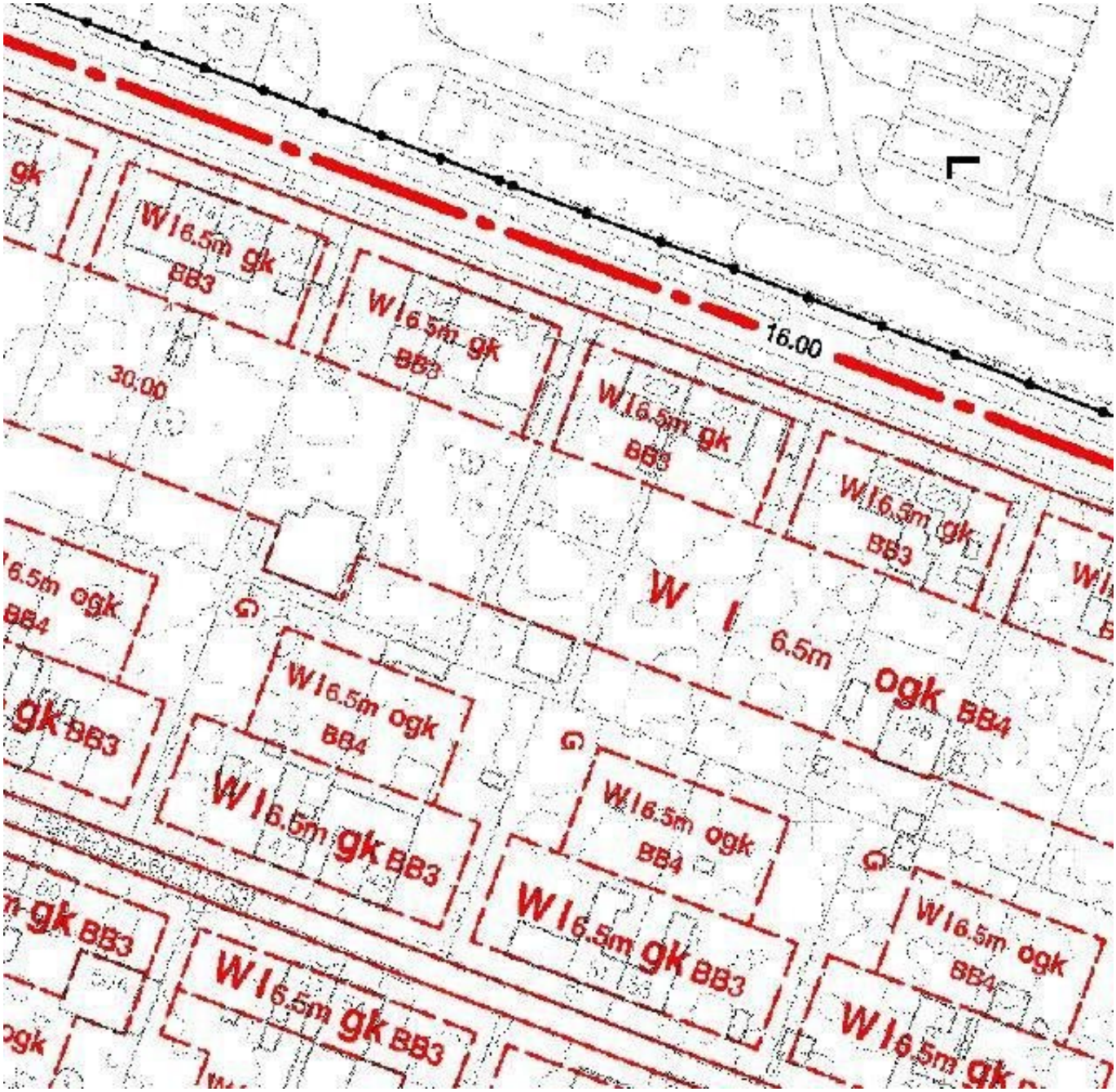
VORDERANSICHT

LAGEPLAN 1:500



GST.NR: 415 Ac EZ 282
ÖSTERR. BUNDESSCHATZ


406/44
406/15
406/14
406/42
406/13
406/41
406/12
395/24
406/40
BB
gk
ogk
W I 6.5m
W I 6.5m
G
224
222
220A
220


16.00
30.00
W 6.5m ogk BB4
W 6.5m gk BB3
W 6.5m ogk BB4
W 6.5m gk BB3
W 6.5m ogk BB4
W 6.5m gk BB3
W 6.5m ogk BB4
W 6.5m gk BB3
W 6.5m ogk BB4
W 6.5m gk BB3
W 6.5m ogk BB4
W 6.5m gk BB3
W 6.5m ogk BB4
W 6.5m gk BB3

Zusammenfassung der Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Das Grundstück verfügt über zwei Bauklassen:
-Im Straßenbereich WI 6,5m gk BB3
-Im hinteren Bereich: WI 6,5m ogk BB4
-Grundstücksabmessung B/T: ca. 22m x ca. 66m

Die Liegenschaft darf grundsätzlich gemäß § 76 Abs. 10 BO zu 1/3 bebauten werden.
Dies unter Berücksichtigung des gültigen Plandokuments, insbesondere **BB3** und **BB4.**

Bei einer Teilung ist das Verhältnis an die jeweilige Liegenschaftsgröße gebunden.
§ 76 Abs. 10 BO sowie das gültige Plandokument ist ebenfalls zu berücksichtigen.
Für die Liegenschaft mit Fahne kommt folgendes gemäß § 76 Abs. 11a hinzu:

Die zu einem Bauplatz oder Baulos gehörende Fläche des Verbindungsstreifens (Fahne) ist bis zu einer Breite von 3 m bei der Ermittlung der bebaubaren Fläche des Bauplatzes beziehungsweise des Bauloses nicht anzurechnen.

4.3 Auf den mit **BB3** bezeichneten Flächen sind Gebäude bzw. Gebäudeteile, die in einem Abstand von weniger als 12,0 m von der vorderen Baufluchtlinie errichtet werden, in der gekuppelten Bauweise mit einem parallel zur Baulinie verlaufenden First auszuführen. Gebäude bzw. Gebäudeteile, die in einem Abstand von mehr als 12,0 m von der vorderen Baufluchtlinie errichtet werden, sind entweder mit einem zu einer seitlichen Grundgrenze hin in einem Winkel von 30° bis 45° ansteigenden Pultdach oder freistehend auszuführen. Bei der Ausführung der Pultdächer darf die an der Grundgrenze errichtete Feuermauer eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten.

4.4 Auf den mit **BB4** bezeichneten Flächen darf die bebaute Grundfläche von Gebäuden das Ausmaß von jeweils 150 m² nicht überschreiten. Im Kupplungsfall darf die Länge der an der Grundgrenze angebauten Front 15,0 m nicht überschreiten. Feuermauern an der Grundgrenze sind mit einer Höhe von 9,0 m begrenzt

Objektbeschreibung

+ Eigengrund mit 1.469 m²

+ das Grundstück - bietet auch eine Teilung (Fahne) mit wunderbarer Bebauungsmöglichkeit an

+ Das Haus verfügt über eine großzügige Raumaufteilung:

- **5 Zimmer, Balkon, Terrasse und Keller**

+ offener Wohnküchenbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse

+ Wohnzimmer mit Kamin

+ Garten ca. 1.300 m³

+ Garage ca. 20m²

+ eigener Brunnen

Das Haus befindet sich in Siedlungslage, inmitten von Hirschstetten, besticht durch seine großzügige, offene Wohnküche mit Zugang zur Terrasse, die direkt in den Garten mündet. Das Haus verfügt über 5 Zimmer, ein Bad, ein WC und eine Wohnnutzfläche (EG und OG) von ca. 122 m², einen ca. 55 m² großen Keller, eine Terrasse, eine Garage und einen großzügigen Garten, der nach Nordosten ausgerichtet ist. Das Grundstück mit seinen ca. 1.469 m², seinem großen Garten und dem charmanten Haus schafft eine Oase des Lebensgefühls mit einer Infrastruktur, die ihresgleichen sucht.

Nach möglicher Teilung (Fahne)

Durch Abbruch der Garage kann eine Teilung (Fahne) erfolgen, somit wäre ein Neubau am hinteren Grundstück möglich und das Bestandshaus mit seinem Grundstück kann zur

Vermietung oder durch Verkauf zur Gegenfinanzierung genützt werden. Das hintere Grundstück darf grundsätzlich zu 1/3 bebaut werden. Dies unter Berücksichtigung des gültigen Plandokuments, insbesondere **BB4** (Details, siehe Anlage: Zusammenfassung der Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen).

Flächen- und Raumaufteilung:

+ Grundstück: ca. 1.469 m² - Eigengrund

+ Wohnnutzfläche: ca. 122 m²

- Balkon: ca. 6 m²
- Keller: ca. 55 m²
- Terrasse: ca. 36 m²
- Garage: ca. 19 m²

Erdgeschoss:

1 Vorzimmer, ca. 12,8 m²

1 Bad mit Badewanne und Dusche, ca. 7,8 m²

1 WC, ca. 1,5 m²

1 Wohn- und Küchenbereich, ca. 33 m²

1 Wohnraum, ca. 29 m²- Raumhöhe ca. 2,36 m

Obergeschoss:

1 Vorraum, ca. 4,2 m² - Raumhöhe ca. 2,36 m

1 Raum, ca. 13,3 m² - Raumhöhe ca. 2,36 m

1 Raum, ca. 10,2 m² - Raumhöhe ca. 2,36 m

1 Raum, ca. 11,3 m² - Raumhöhe ca. 2,36 m

- Dachboden (kann weiter ausgebaut werden)

Keller:

- 4 Räume, Raumhöhe ca. 2 m

Ausstattung:

Das Haus besteht aus einem Siedlungshaus und dem Zubau aus den 1970er Jahren, das bis in die 2000er Jahre regelmäßig modernisiert wurde. Das Dach verfügt auf der Straßenseite über eine Ziegeleindeckung und auf der Gartenseite über eine Blecheindeckung. Der Zubau ist in Ziegelmassivausführung errichtet worden, der Siedlungshausteil wurde in Massivbauweise ausgeführt und ist zusätzlich gedämmt. Die Heizung- und Warmwasseraufbereitung erfolgt über den im Keller positionierten Gasbrenner. Die Heizübertragung erfolgt über Radiatoren. Zusätzlich befindet sich im Wohnzimmer ein Kamin, welcher in der Übergangszeit für behagliche Wärme sorgt. Die Fenster, Terrassen- und Balko ntüren wurden in den letzten Jahren teilweise gegen moderne zwei- bzw. dreifach verglaste Lösungen getauscht.Das Wohnzimmer und die Zimmer im OG sind mit Parkettböden ausgestattet. Im vorderen Gartenbereich ist ein geschlagener Brunnen inklusive Pumpe für die Gartenwässerung vorhanden. Die Garageneinfahrt verfügt über ein Blechschwenktor und es gibt seitlich eine weitere Zugangstüre zur Garage. Die Garage wurde in Massivbauweise ausgeführt.

Kaufkonditionen:

Verfügbar: ab sofort

Monatliche Kosten:

-Wasser- /Abwassergebühren: ca. 56,33 € / Monat

-Grundbesitzabgaben (Grundsteuer und Müllabfuhrabgabe): ca. 40,85 € / Monat

Kaufpreis: 1.279.000,0 €

Abgaben gemäß gesetzlichen Erfordernissen:

HWB: 251 kWh/m²a / Klasse G

fGEE: 2,65 / Klasse E

Der Energieausweis ist bis 04.04.2035 gültig.

Öffentliche Anbindung:

-Arzt: 9 Gehminuten

-Apotheke: 9 Gehminuten

-Supermarkt: 9 Gehminuten

-Kindergarten: 10 Gehminuten

-Volksschule: 24 Gehminuten, 3 Autominuten

-Bahnhof Hirschstetten: 6 Autominuten

-Bus Breitenleer Straße: 10 Gehminuten

-U-Bahn Hausfeldstraße: 7 Autominuten

-Freizeitpark Gänserndorf: 24 Autominuten

-Einkaufszentrum Wien Nord: 4 Autominuten

-Autobahnauffahrt: 4 Autominuten

Lage / Infrastruktur:

Hirschstetten ist ein Stadtteil im Osten Wiens, der bis 1904 eine eigenständige Gemeinde war. Er grenzt im Osten an Breitenlee, im Süden an Aspern und Stadlau sowie im Westen an Kagran. Einige Bereiche Hirschstettens sind von der Stadt Wien als bauliche Schutzzonen ausgewiesen. Dazu zählen der historische Ortskern mit den Überresten des Schlosses Hirschstetten sowie – unter der Bezeichnung "Industriehof Stadlau" – das ehemalige AEG-Gelände mit seiner Industriearchitektur aus dem frühen 20. Jahrhundert. In unmittelbarer

Nähe bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten eine ideale Gelegenheit zur Erholung und Bewegung im Grünen. Der Motorikpark lädt mit seinen vielfältigen Stationen zum Balancieren, Klettern und Trainieren ein – perfekt für alle Altersgruppen, die sich gerne sportlich betätigen und ihre Koordination verbessern möchten. Im Norbert-Scheed-Wald kann man wunderbar spazieren gehen, joggen oder einfach die Natur genießen – ein ruhiger Rückzugsort mitten in der Stadt. Die Blumengärten Hirschstetten begeistern mit ihrer farbenprächtigen Pflanzenwelt, Themengärten und tropischen Gewächshäusern – ideal für entspannte Spaziergänge, Fototouren oder Familienausflüge. An warmen Tagen sorgt der Badeteich Hirschstetten für eine willkommene Abkühlung.

Auf unserer Homepage **www.netmakler.at** steht Ihnen unter der Eingabe der **Objektnummer 1858/10103** ein Exposé mit allen relevanten Informationen inkl. Fotos und Grundrisse zur Verfügung.

Kontaktperson: Rudolf Lackner

Falls Sie weitere Informationen zum Objekt benötigen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, können Sie mich gerne per Mail unter **Lackner@netmakler.at** oder telefonisch **+43 699/10422336** kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. zu verrechnen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap