

EXPOSÉ

"Platz für Ihre Vision -- Baugrund ca. 952 m² -- optimale Breite u. Tiefe -- Südhang am Wolfersberg."



ECKDATEN

Objektart: Wohngrundstück
Land: Österreich
Adresse: 1140 Wien
Grundstücksfläche (ca.): 952 m²
Kaufpreis pro m²: 1.176,47 €
Zustand: Abrissobjekt
Erschließung: voll erschlossen

Kaufpreis
€ 1.120.000,-



Objekteckdaten:

Objektart	Wohngrundstück
Land	Österreich
Adresse	1140 Wien
Grundstücksfläche (ca.)	952 m ²
Kaufpreis	1.120.000,- €
Kaufpreis pro m ²	1.176,47 €
Zustand	Abrissobjekt
Erschließung	voll erschlossen
Provision für Käufer	40.320,00 EUR inkl. 20% USt.

Objektbeschreibung:

OBJEKTBE SCHREIBUNG:

In einer der exklusivsten Wohnlagen Wiens - am Wolfersberg in 1140 Wien - steht dieses außergewöhnliche Baugrundstück in begehrter Grünruhelage zum Verkauf. Die Liegenschaft verbindet naturnahes Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur und eignet sich ideal für die Errichtung einer exklusiven Villa oder eines hochwertigen Einfamilienhauses. Auf dem Grundstück befindet sich ein abbruchreifer Altbestand, der Platz für einen zeitgemäßen Neubau nach individuellen Wünschen schafft. Baugrundstücke dieser Größe und Lagequalität sind am Wolfersberg nur selten verfügbar.

HIGHLIGHTS

- * Adresse: Wolfersberg, 1140 Wien
- * Grundstücksfläche: neu vermessen, ca. 952 m² - für den Wolfersberg außergewöhnlich große, annähernd quadratische Fläche
- * Breite Straßenfront ca. 26 m, Tiefe bis zu 37 m
- * Quasi unbebaute, baumfreie Fläche - keine Rodungsarbeiten erforderlich
- * Südhang-Ausrichtung mit hervorragendem Lichteinfall
- * Leichte Hanglage - ermöglicht bei entsprechender Planung ein zusätzliches Gartengeschöß
- * Traumhafter Weitblick ins Wiental
- * Grundstück laut Auskunft per Bescheid teilbar - Realisierung eines gekuppelten Doppelhauses oder eines großzügigen Einfamilienhauses möglich
- * Bereits vollständig aufgeschlossen (Kanal, Wasser, Strom)
- * Widmung: Wohngebiet (W), Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise
- * Gebäudehöhe: 7,5 m, höchster Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf nicht höher als 3,5m über der tats.err.Gebäudehöhe liegen
- * Besondere Bebauungsbestimmung BB 2: max. 25 % bebaubare Fläche

des Bauplatzes

- * Max. bebaute Fläche je Gebäude: 180 m² (offene Bauweise) bzw. 150 m² (gekuppelte Bauweise)
- * Abbruchreifer Altbestand vorhanden - Grundstück somit rasch baureif planbar
- * Ruhige Villenlage am Wolfersberg
- * Unmittelbare Nähe zum Wienerwald
- * Kindergarten, Schule, Nahversorgung und Gastronomie in kurzer Distanz
- * Gute Anbindung an Wien-Hütteldorf und die Westautobahn

GRUNDSTÜCKSQUALITÄT IM DETAIL

Ein besonderer Vorzug dieser Liegenschaft ist ihre seltene Kombination aus Größe, Zuschnitt und Topografie: Die annähernd quadratische, weitgehend baumfreie und unbebaute Fläche bietet Bauherren maximale Planungsfreiheit - ein Vorteil, den man am Wolfersberg nur selten in dieser Form findet. Die Südhanglage sorgt für optimale Besonnung, während die leichte Hangneigung bei durchdachter Architektur die Realisierung eines zusätzlichen Gartengeschößes ermöglicht. Der Weitblick ins Wiental unterstreicht die außergewöhnliche Lagequalität zusätzlich. Da das Grundstück laut Auskunft per Bescheid teilbar ist, eröffnen sich auch für Doppelhausprojekte oder größere Einfamilienhauskonzepte attraktive Perspektiven. Die bereits vorhandene Aufschließung (Kanal, Wasser, Strom) reduziert zudem den Planungs- und Kostenaufwand für die Neubebauung spürbar.

LAGE

Der Wolfersberg zählt zu den exklusivsten Wohnlagen Wiens. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und Villen. Spazier-, Lauf- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustüre. Die Kombination aus Natur, Ruhe, Weitblick ins Wiental und schneller Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt macht diese Lage besonders attraktiv für anspruchsvolle Bauherren.

WARUM DIESES GRUNDSTÜCK?

Dieses Grundstück überzeugt durch seine seltene Kombination aus exklusiver Wohnlage, außergewöhnlicher Grundstücksqualität und attraktiven Bebauungsmöglichkeiten. Die annähernd quadratische, unbebaute und baumfreie Fläche in Südhanglage mit Weitblick ins Wiental sowie die Option der Teilung per Bescheid machen dieses Grundstück zu einer der interessantesten Gelegenheiten am Wolfersberg - ob für die Realisierung eines großzügigen Einfamilienhauses mit Gartengeschöß oder eines gekuppelten Doppelhausprojekts. Der vorhandene, abbruchreife Altbestand ermöglicht eine rasche Neuplanung ohne Altlasten aus bestehender Bausubstanz. Es eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für anspruchsvolle Bauherren und Bauträger, die eine langfristig wertbeständige Lage mit maximaler Planungsfreiheit suchen.

> Wohngrundstück

> Wien

> 952 m² Grundstück

> Objektnummer: 6578



RECHTLICHER HINWEIS

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit abbruchreifem Altbestand im Sinne des § 5 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012); die Vorlage- und Aushändigungspflicht eines Energieausweises entfällt daher unter den gesetzlichen Voraussetzungen. Die Angabe zur Teilbarkeit des Grundstücks erfolgt nach Auskunft und ist im Zuge eines konkreten Bauvorhabens durch einen eigenen Teilungsbescheid der Baubehörde zu verifizieren. Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Zwischenverkauf und Preisänderung vorbehalten.

HERZLICHEN DANK FÜR IHR INTERESSE!

Lernen Sie Ihre Wunschimmobilie in aller Ruhe kennen - wir nehmen uns gerne Zeit für Sie! Beratung und Besichtigungen sind für Sie selbstverständlich kostenlos und völlig unverbindlich. Nur bei erfolgreichem Abschluss eines Kaufvertrages fällt ein Maklerhonorar laut Verordnung an: 3 % des Kaufpreises plus 20 % USt.

WIR FREUEN UNS ÜBER IHRE KONTAKTAUFNAHME PER EMAIL ODER TELEFON!

Betreut von:

Ing. Robert Posch

Konz. Immobilienmakler- Treuhänder
Mobil: +43 699 15115000

office@posch-immobilien.at

www.posch-immobilien.at [<http://www.posch-immobilien.at>]

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Lagebeschreibung:

Wolfersberg, Südhang

Objektbilder:



Eckdaten

> Wohngrundstück

> Wien

> 952 m² Grundstück

> Objektnummer: 6578



Grundstück Wien kaufen Altbestand retuschiert



Grundstück Wiental Blick



Grundstück mit Bebauungspotential Altbestand retuschiert



Villa bauen Wien



Doppelhaus Grundstück Wien

> Wohngrundstück
> Wien

> 952 m² Grundstück
> Objektnummer: 6578





Unverkäufliches Dienstexemplar!



MAGISTRAT DER STADT WIEN MA 21 A Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd-Nordost

Plandokument 7412

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **6. März 2003, Pr. Zl. 00543/2003-GSV**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7412 mit der rot strichpunktierten Linie und den in roter Schrift als Plangebietsgrenze bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

**Josef-Schlesinger-Straße, Trennstraße und Linienzug a-b,
Forstschulstraße, Windschutzstraße, Edenstraße,
Stammhausstraße, Glossystraße, Viktor-Kutschera-Platz,
Genossenschaftsstraße, Bugstraße, Stammhausstraße,
Abraham-a-Santa-Clara-Straße, Mariabrunner Straße, Alois-
Behr-Straße, Bierhäuselberggasse, Freesienweg, Hans-Muhr-
Promenade, Linienzug c-g, Friedhofstraße, Josef-Ressel-Straße
(Linienzug h-i), Jägerstätterstraße, im 14. Bezirk, Kat. G. Auhof,
Hadersdorf und Hütteldorf**

werden unter Anwendung des §1 der BO für Wien folgende Bestimmungen getroffen:

I.

Soweit ein gültiger Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan besteht, verliert er seine weitere Rechtskraft.

II.

1. 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 BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) lit. c der BO für Wien wird bestimmt, dass
bei einer Straßenbreite unter 10,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 0,8 m Breite und
bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite herzustellen sind.
In der Edenstraße sind Vorkehrungen zur Erhaltung des bestehenden Gerinnes im Straßenraum zu treffen.
3. Gemäß § 5 (4) der BO für Wien wird bestimmt:
 - 3.1 Für das gesamte Plangebiet im Bauland gültige Bestimmungen:
 - 3.1.1. An den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fronten dürfen Baumassen nicht gestaffelt werden.



- 2 -



- 3.1.2. Der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf nicht höher als 3,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.
- 3.1.3. Die bebaubaren, aber unverbaut bleibenden Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten. Rangier- und Zufahrtsflächen sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.
- 3.1.4. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen von Flächen, für die die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, dürfen 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
- 3.1.5. Für alle Flächen, für die die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben ist, sind bei unterirdischen Bauten Vorkehrungen zu treffen, dass für das Pflanzen von Bäumen ausreichende Erdkerne vorhanden bleiben.
- 3.1.6. Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude bis zu einer bebauten Fläche von maximal 30,0 m² errichtet werden. Die Dächer der Nebengebäude sind ab einer Größe von 5,0 m² als begrünte Flachdächer entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften auszubilden. Technische und der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
- 3.2. Für Teilbereiche des Plangebietes gültige Bestimmungen:
 - 3.2.1. Auf den mit **BB 1** bezeichneten Flächen des Wohngebietes dürfen bei einer Bauplatzgröße über 300 m² max. 25% des Bauplatzes bebaut werden. Darüber hinaus darf die bebaute Fläche je Gebäude in der offenen Bauweise max. 150 m² und in der gekuppelten Bauweise und der Gruppenbauweise max. 125 m² betragen.
 - 3.2.2. Auf den mit **BB 2** bezeichneten Flächen des Wohngebietes dürfen bei einer Bauplatzgröße über 300 m² max. 25% des Bauplatzes bebaut werden. Darüber hinaus darf die bebaute Fläche je Gebäude in der offenen Bauweise max. 180 m² und in der gekuppelten Bauweise max. 150 m² betragen.
 - 3.2.3. Innerhalb der mit **BB 3** bezeichneten und als Bauland/ Gartensiedlungsgebiet gewidmeten Grundflächen darf nur ein Gebäude mit einer bebauten Fläche von maximal 80 m² errichtet werden. Die Dachneigung des Hauptgebäudes darf bis zu 45 Grad betragen.
 - 3.2.4. Innerhalb der mit **BB 4** bezeichneten Grundflächen sind die zur Errichtung gelangenden Gebäude ab einer Größe von 5 m² mit Flachdächern von max. 3% Neigung auszugestalten. Diese Flachdächer sind als begrünte Flachdächer entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften auszubilden. Technische und der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 - 3.2.5. Die mit **G/BB 5** bezeichnete Grundfläche ist in einer Höhenlage von 74,5 m über Wr. Null herzustellen.
- 4. Gemäß § 3 des Wr. Kleingartengesetzes wird bestimmt:
 - 4.1. Der im Grünland - Erholungsgebiet/Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen mit **BB 6** bezeichnete Bereich wird als Gemeinschaftsfläche ausgewiesen. Darüber hinaus ist auf der mit **BB 6** bezeichneten Fläche die Errichtung eines Trafogebäudes mit einer Fläche von maximal 25 m² zulässig.
 - 4.2. Der im Grünland - Erholungsgebiet/Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen mit **BB 7** bezeichnete Bereich wird als Gemeinschaftsfläche ausgewiesen. Die Errichtung eines Gebäudes mit einer Fläche von maximal 150 m² ist zulässig.

Der Abteilungsleiter:

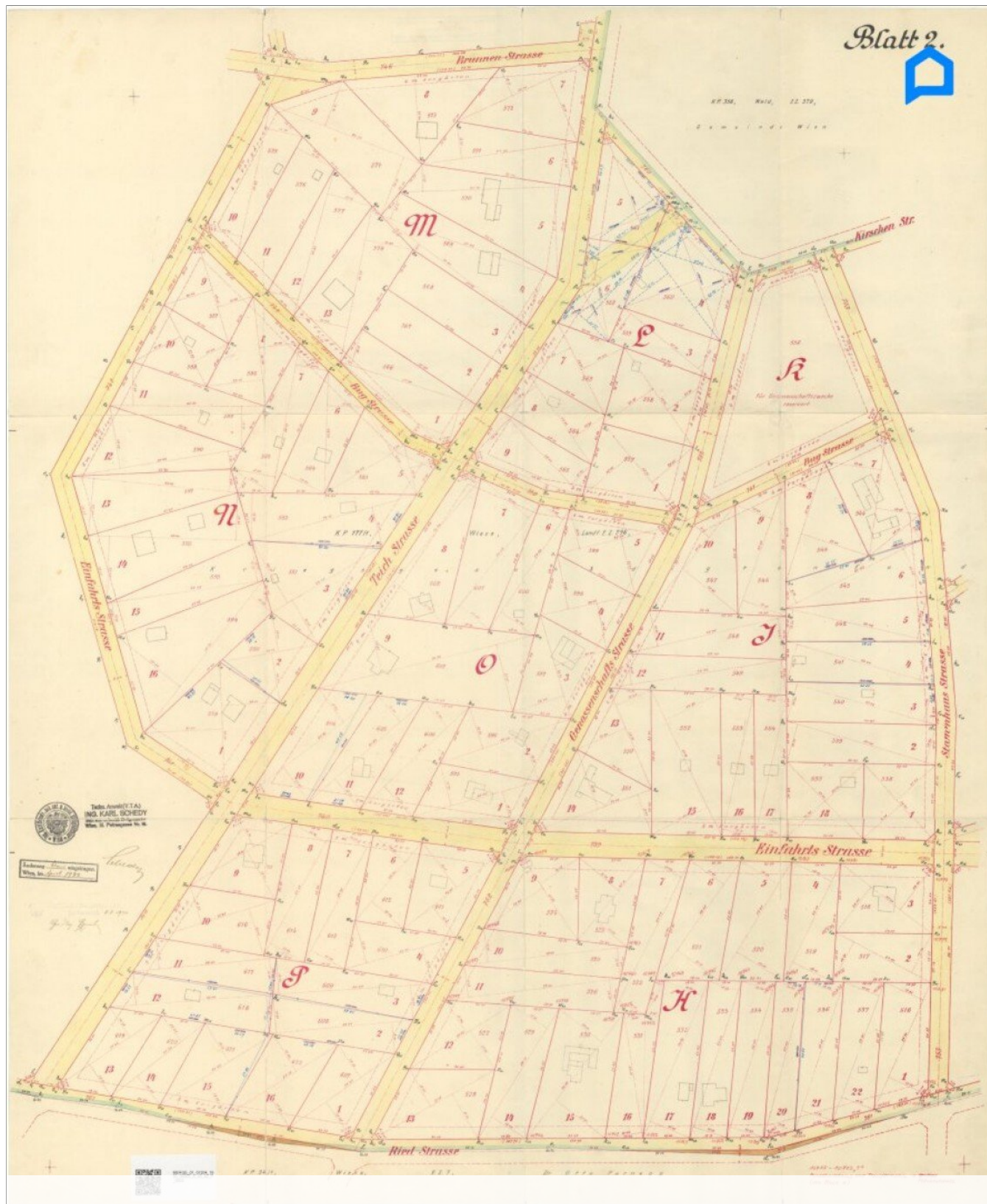
Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Senatsrat

> Wohngrundstück

> Wien

> 952 m² Grundstück

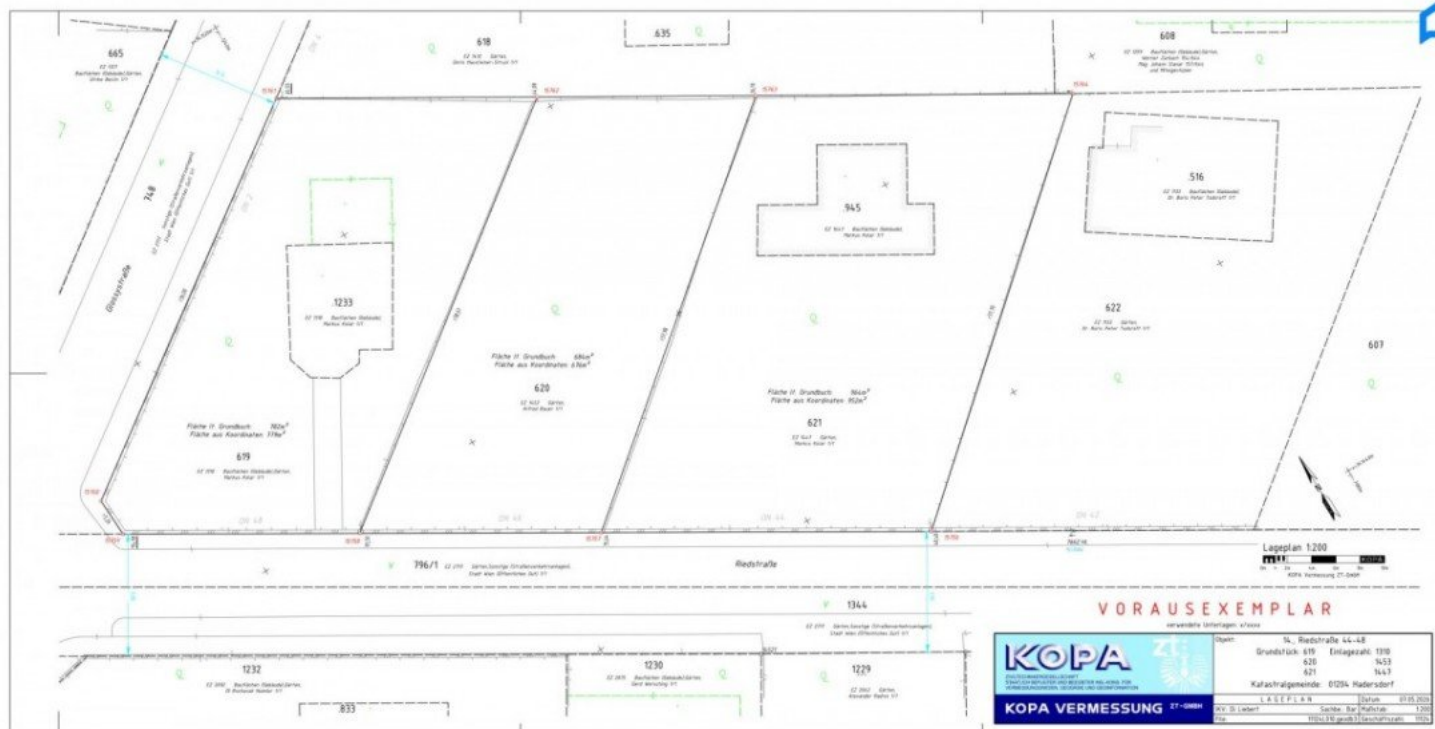
> Objektnummer: 6578



Eckdaten

> Wohngrundstück
> Wien

> 952 m² Grundstück
> Objektnummer: 6578



Eckdaten

> Wien

> Objektnummer: 6578



Ansprechpartner:

Herr Robert Posch

Telefon: +43 699 151 15000

Mobil: +43 699 151 15000

E-Mail: office@posch-immobilien.at

Firmendaten:

Posch Immobilien

Halmgasse 3/9

1020 Wien

Tel.: +43 699 / 151 15 000

E-Mail: office@posch-immobilien.at

Internet: www.posch-immobilien.at

Geschäftsführer: Ing. Robert Posch

UID Nr.: ATU63144118

Mitglied im Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Internet: www.wkimmo.at

Ihre Notizen: