

Wien – Wien

# Bauplatz für 2 Villen in Ober St. Veit

Objektnummer: 2023344107

## LAGEPLAN M=1:300

0 3 6 9 12 15 30



BRUTTO WOHNFLÄCHE

BRUTTO GEWERBEFLÄCHE

### GRUNDSTÜCKSANALYSE

- ALLGEMEIN  
WIDMUNG W 1 o (6,5m), BB1  
ZULÄSSIGE GEB.HÖHE = 6,5m  
BAUPLATZGRÖSSE lt. GRUNDBUCH = 494m<sup>2</sup>  
OFFENE BEBAUUNG -> MAX. 1/3 DER BAUPLATZFLÄCHE BEBAUBAR  
->  $494\text{m}^2 / 3 = 164\text{m}^2 > 150\text{m}^2$   
BB1 -> ES DARF JE BAUPLATZ NUR EIN KLEINHAUS GEM. BO WIEN MIT MAX. 150m<sup>2</sup> BEBAUTER FLÄCHE ERRICHTET WERDEN (KLEINHAUS -> MAX. 2 WOHNHEINHEITEN)  
lt. BBST IST DIE ERRICHTUNG VON NUR EINEM DACHGESCHOSS ZULÄSSIG
- ANNAHME  
ERRICHTUNG EINES DOPPELHAUSES  
MAX. MÖGLICHE BEBAUTE FLÄCHE  
-> AUFGRUND DER lt. BO WIEN ERFORDERLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN KANN DIE MAX. ZULÄSSIGE BEBAUTE FLÄCHE NICHT AUSGENUTZT WERDEN  
-> ZUL. BGF. = ca. 133m<sup>2</sup>  
-> AUSGEFÜHRTE GEB.HÖHE = 6m  
-> ABSTAND ZU GRUNRGRENZE = 3m (HALBE GEB.HÖHE)

KAUFPREIS: 2.150.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 938 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 2023344107 - 1130 Wien – Wien

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

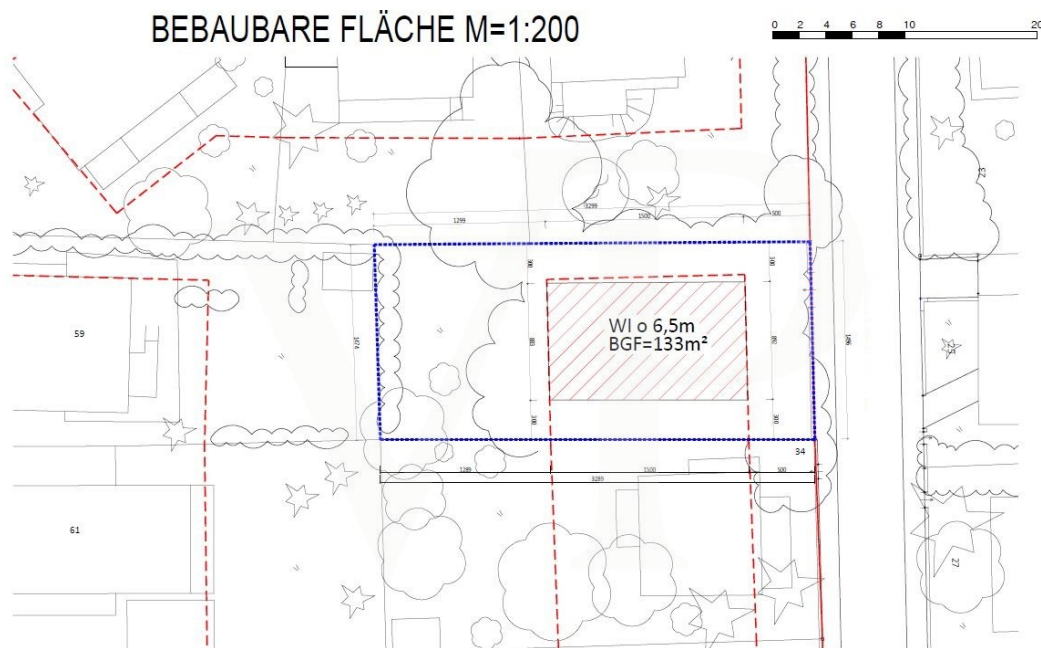
Objektnummer: 2023344107 - 1130 Wien – Wien

## Auf einen Blick

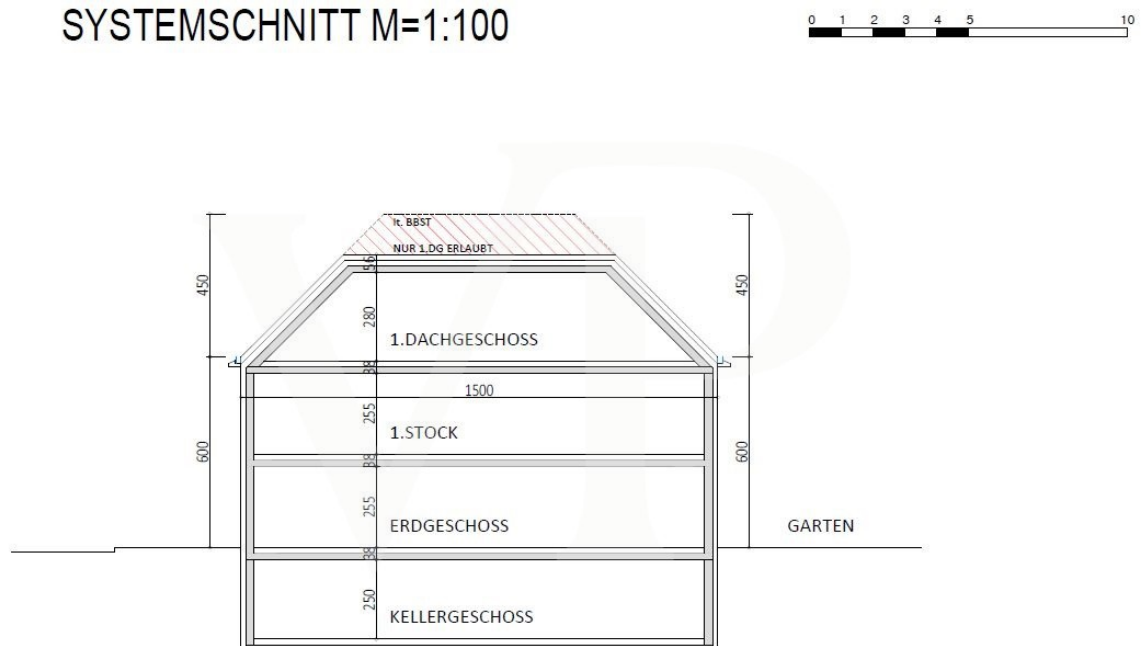
Objektnummer	2023344107	Kaufpreis	2.150.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	3% zzgl. UST

Objektnummer: 2023344107 - 1130 Wien – Wien

## Die Immobilie



SYSTEMSCHNITT M=1:100



Objektnummer: 2023344107 - 1130 Wien – Wien

## Die Immobilie

### FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG:

WOHNFLÄCHE EG - 1.DG =  $133 \times 3 \times 0,80 = 319\text{m}^2$

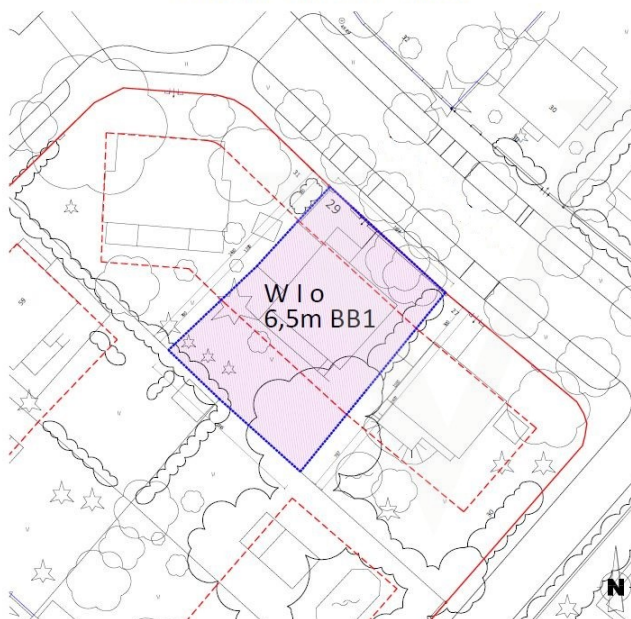
ERZIELBARE WOHNFLÄCHE = ca.  $319\text{m}^2$

-> WOHNFLÄCHE JE DOPPELHAUSHÄLFTE =  $319\text{m}^2 / 2 = 160\text{m}^2$

- OBERIRDISCHE WOHNFLÄCHE (OHNE KELLERGESCHOSS)
- VERWERTBARE WOHNNUTZFLÄCHEN KÖNNEN DURCH ERKER & NEBENGEBÄUDE VERGRÖSSERT WERDEN.  
(GEB. TIEFE = 15m -> ZUL. GIEBELFLÄCHE BEACHTEN)

LAGEPLAN M=1:300

0 3 6 9 12 15 30

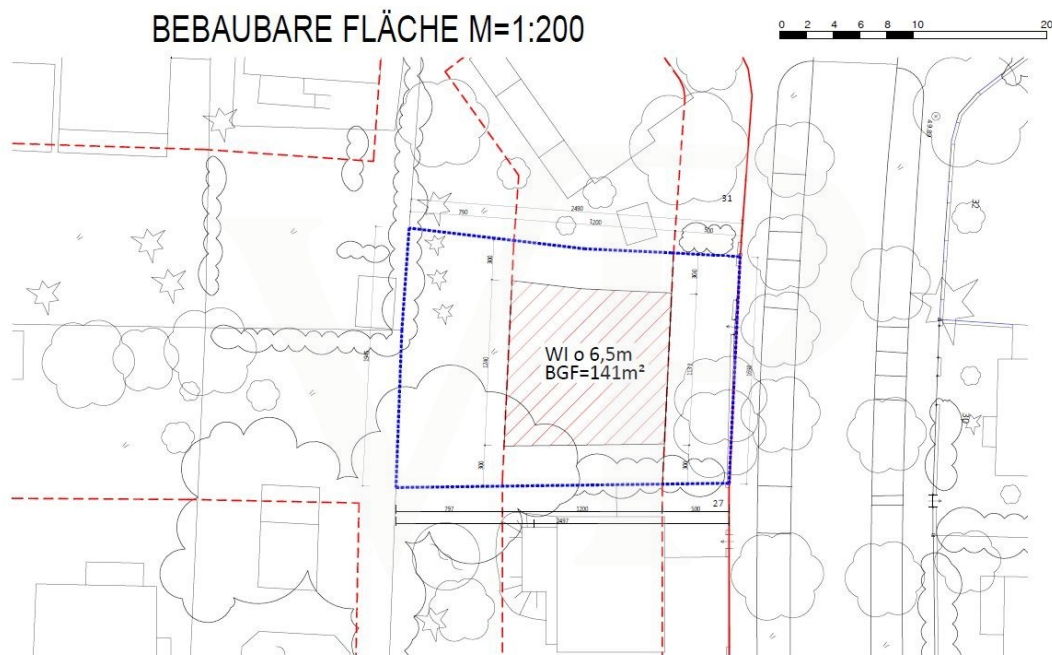


#### GRUNDSTÜCKSANALYSE

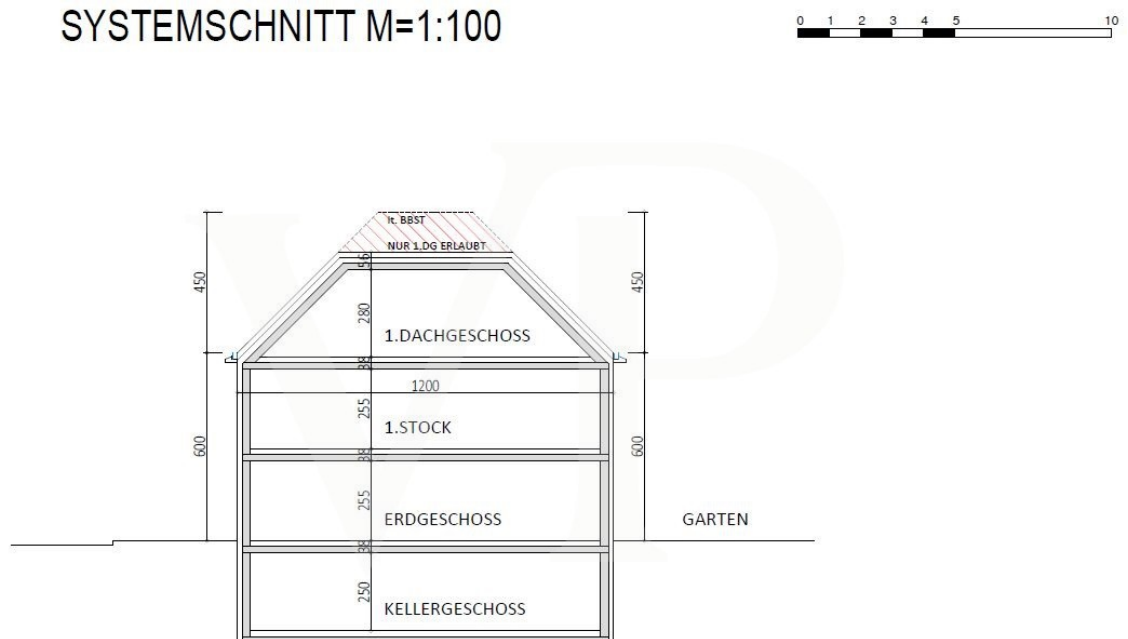
- ALLGEMEIN  
WIDMUNG W I o (6,5m), BB1  
ZULÄSSIGE GEB.HÖHE = 6,5m  
BAUPLATZGRÖSSE It. GRUNDBUCH = 444m<sup>2</sup>  
OFFENE BEBAUUNG -> MAX. 1/3 DER BAUPLATZFLÄCHE  
BEBAUBAR  
->  $444\text{m}^2 / 3 = 148\text{m}^2$   
BB1 -> ES DARF JE BAUPLATZ NUR EIN KLEINHAUS GEM.  
BO WIEN MIT MAX. 150m<sup>2</sup> BEBAUTER FLÄCHE ERRICHTET  
WERDEN (KLEINHAUS -> MAX. 2 WOHNHEITEN)  
It. BBST IST DIE ERRICHTUNG VON NUR EINEM  
DACHGESCHOSS ZULÄSSIG
- ANNAHME  
ERRICHTUNG EINES DOPPELHAUSES  
MAX. MÖGLICHE BEBAUTE FLÄCHE  
-> AUSGEFÜHRTE GEB.HÖHE = 6m  
-> ABSTAND ZU GRUNRGRENZE = 3m (HALBE GEB.HÖHE)

Objektnummer: 2023344107 - 1130 Wien – Wien

## Die Immobilie



## SYSTEMSCHNITT M=1:100





Objektnummer: 2023344107 - 1130 Wien – Wien

## Die Immobilie

### FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG:

WOHNFLÄCHE EG - 1.DG =  $141 \times 3 \times 0,80 = 338\text{m}^2$

ERZIELBARE WOHNFLÄCHE = ca.  $338\text{m}^2$

-> WOHNFLÄCHE JE DOPPELHAUSHÄLFTE =  $338\text{m}^2 / 2 = 169\text{m}^2$

- OBERIRDISCHE WOHNFLÄCHE (OHNE KELLERGESCHOSS)  
- VERWERTBARE WOHNNUTZFLÄCHEN KÖNNEN DURCH ERKER &  
NEBENGEBÄUDE VERGRÖSSERT WERDEN.

### HAFTUNGSAUSSCHLUSS und URHEBERRECHT

Die gegenständliche Erstbewertung wurde vom Verfasser nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, Einschätzungen und Prognosen können jedoch nicht garantiert werden.

Sämtliche Angaben und Annahmen wurden sorgfältig recherchiert und Quellen entnommen, welche sich in der Vergangenheit als zuverlässig erwiesen haben.

Alle Annahmen und erhaltenen Informationen, basieren auf den vom Verfasser zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments zur Verfügung gestellten, bzw. selbst erhobenen Unterlagen.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine wie auch immer geartete Haftung durch den Verfasser übernommen werden.

Dieses Dokument richtet sich ausschließlich an institutionelle und professionelle Investoren, die sich der Risiken von Investitionen im Immobiliensektor bewusst sind. Investitionen in Immobilien sind von politischen, wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Bedingungen abhängig. Der Wert von Investments kann steigen und auch fallen, weshalb geraten wird, die Auswirkungen aller Art selbst zu beurteilen und zu prüfen.

Der Inhalt des Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung.

Objektnummer: 2023344107 - 1130 Wien – Wien

## Ein erster Eindruck

Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Roten Berg. Grundbücherlich handelt es sich um zwei separate Grundstücke die im hinteren Teil aneinander grenzen. Gemäß den beiden unverbindlichen Bebauungsstudien eines Architekten ergeben sich auf BAUPLATZ 1: Bruttogeschosßfläche je Etage 141 m<sup>2</sup> ca. 338 m<sup>2</sup> netto Wohnfläche teilbar in 2 Einheiten BAUPLATZ 2: Bruttogeschosßfläche je Etage 133 m<sup>2</sup> ca. 319 m<sup>2</sup> netto Wohnfläche teilbar in 2 Einheiten Insgesamt sind also theoretisch auch 2 Doppelhäuser denkbar. Je Bauplatz darf ein Haus gemäß § 116 (1) der BO für Wien, mit einer bebauten Grundfläche von höchstens 150 m<sup>2</sup> pro Etage errichtet werden. Weiterhin darf nur maximal 1/3 des Grundstücks bebaut werden und es gilt die Einschränkung, dass nur ein Dachgeschoß gebaut werden darf. Es sind also Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß möglich. Ihr Architekt kann Sie beraten, welche Optionen umsetzbar sind. Die Baufenster haben eine Größe von ca. 12,5 m Breite \* 15,0 m Tiefe und ca. 17,0 m Breite und 12,0 m Tiefe, wobei jeweils der Abstand zu den Nachbarn noch in Abzug zu bringen ist, welcher nicht verbaut werden darf. Eine Liegenschaft ist aktuell mit einem Einfamilienhaus und die andere mit einem Pool und einem Gartenhaus bebaut. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Liegenschaft inspirieren.



Objektnummer: 2023344107 - 1130 Wien – Wien

## Alles zum Standort

Zentrale Lage von Ober St. Veit 150 m zum Naherholungsgebiet Roter Berg  
Bushaltestelle Linie 54B ums Eck U-Bahn Ober St. Veit in 15 Minuten zu Fuß oder 6  
Fahrminuten mit dem Bus erreichbar Schulen wie das Bundesrealgymnasium in der  
Fichtnergasse oder auch die Dominikanerinnen sind in wenigen Minuten zu Fuß  
erreichbar.

Objektnummer: 2023344107 - 1130 Wien – Wien

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Wien – 1. Bezirk  
E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)