

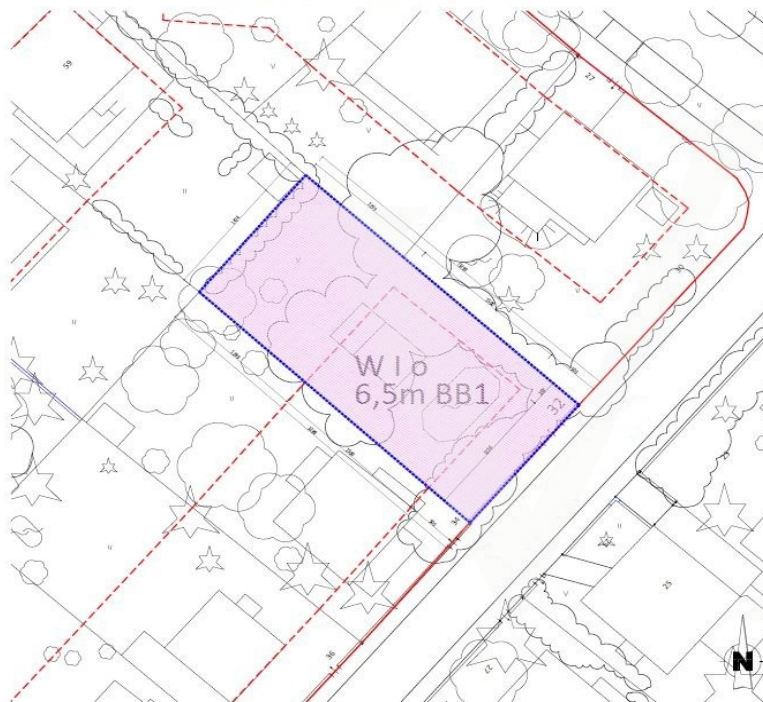
Wien – Wien

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 = 494m²
OFFENE BEBAUUNG -> MAX. 1/3 DER BAUPLATZFLÄCHE BEBAUBAR
-> 494m² / 3 = 164m² > 150m²
BB1 -> ES DARF JE BAUPLATZ NUR EIN KLEINHAUS GEM. BO WIEN MIT MAX. 150m² 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. 133m²
-> AUSGEFÜHRTE GEB.HÖHE = 6m
-> ABSTAND ZU GRUNRGRENZE = 3m (HALBE GEB.HÖHE)

KAUFPREIS: 2.150.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 938 m²

Objektnummer: 2023344107 - 1130 Wien – Wien

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

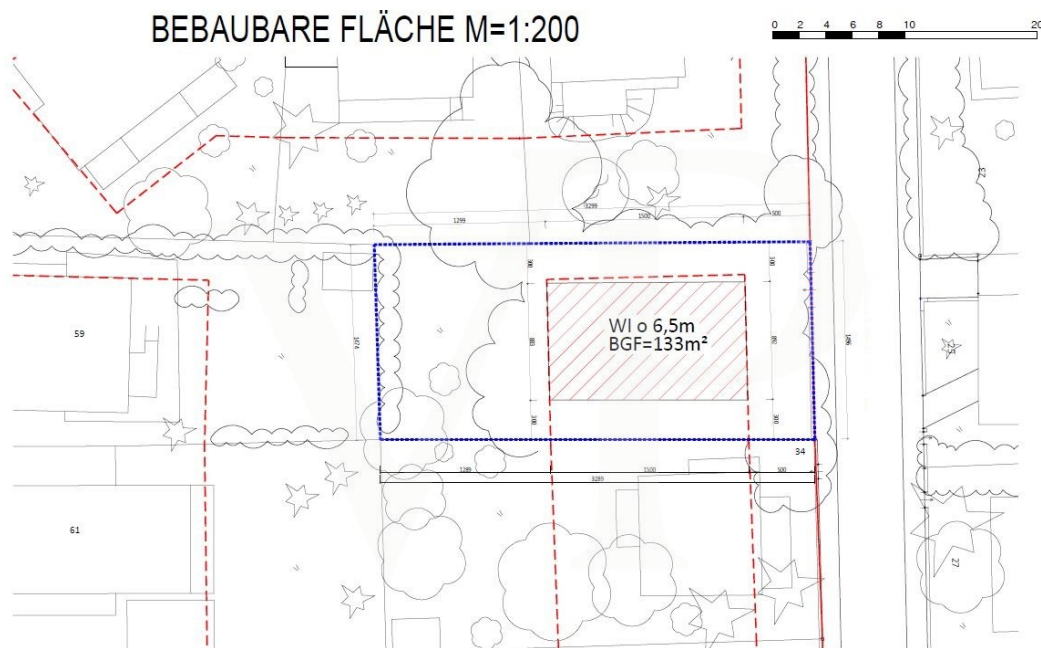
Objektnummer: 2023344107 - 1130 Wien – Wien

Auf einen Blick

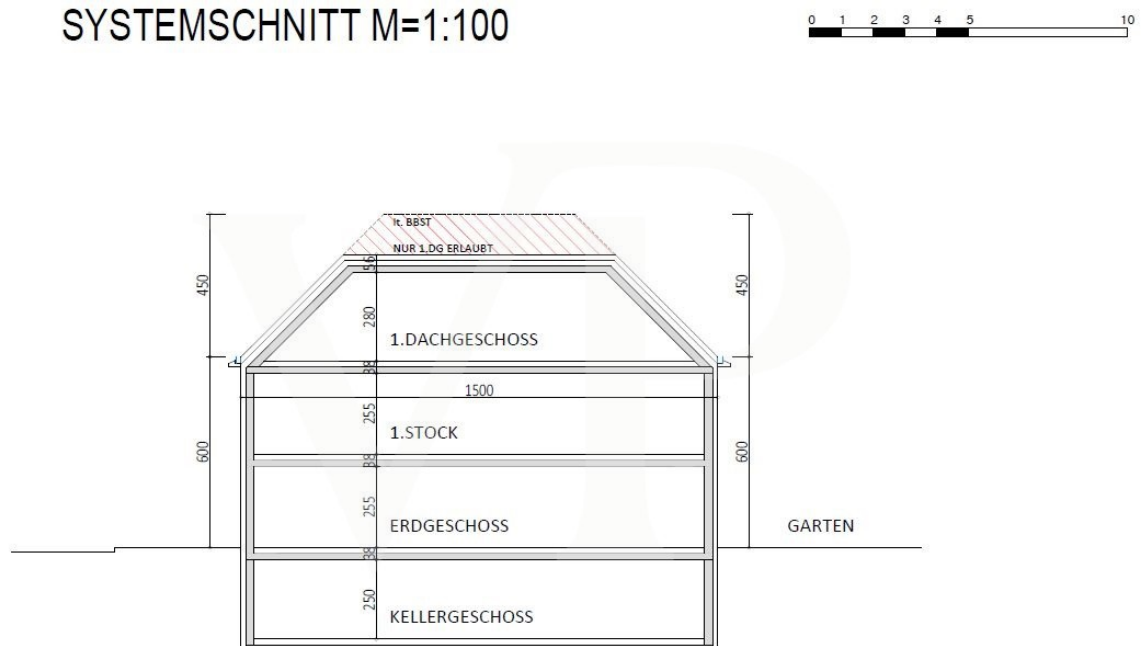
Objektnummer	2023344107	Kaufpreis	2.150.000 EUR
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Objektart	Grundstück
		Provision	3% zzgl. UST
		Nutzfläche	ca. 0 m ²

Objektnummer: 2023344107 - 1130 Wien – Wien

Die Immobilie



SYSTEMSCHNITT M=1:100



Objektnummer: 2023344107 - 1130 Wien – Wien

Die Immobilie

FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG:

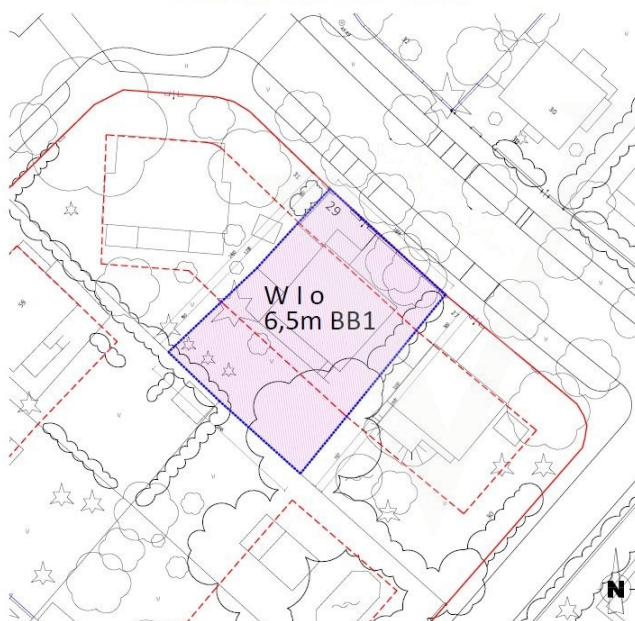
WOHNFLÄCHE EG - 1.DG = $133 \times 3 \times 0,80 = 319\text{m}^2$

ERZIELBARE WOHNFLÄCHE = ca. 319m^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



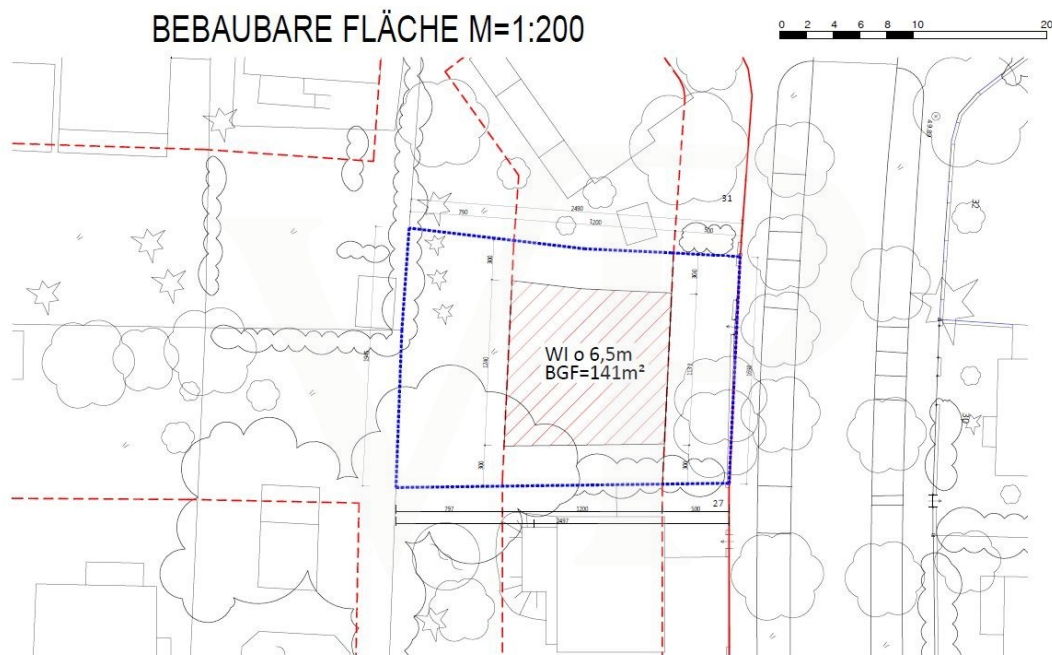
0 3 6 9 12 15 30

GRUNDSTÜCKSANALYSE

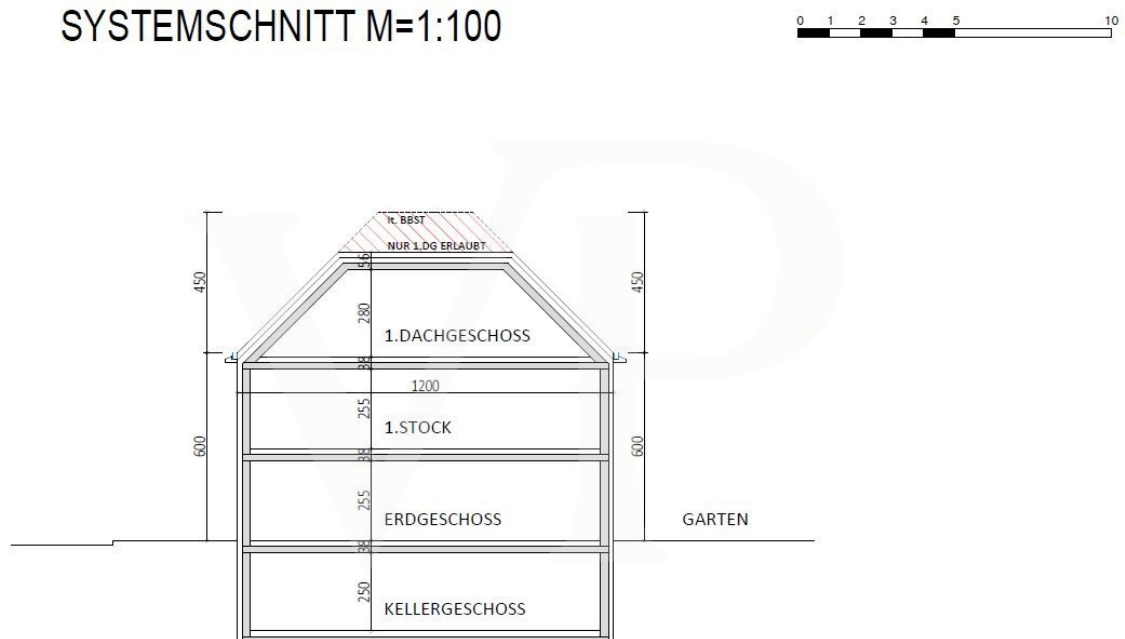
- ALLGEMEIN
WIDMUNG W I o (6,5m), BB1
ZULÄSSIGE GEB.HÖHE = 6,5m
BAUPLATZGRÖSSE lt. GRUNDBUCH = 444m²
OFFENE BEBAUUNG -> MAX. 1/3 DER BAUPLATZFLÄCHE
BEBAUBAR
-> $444\text{m}^2 / 3 = 148\text{m}^2$
BB1 -> ES DARF JE BAUPLATZ NUR EIN KLEINHAUS GEM.
BO WIEN MIT MAX. 150m² BEBAUTER FLÄCHE ERRICHTET
WERDEN (KLEINHAUS -> MAX. 2 WOHNHEITEN)
lt. 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. 338m^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 m² ca. 338 m² netto Wohnfläche teilbar in 2 Einheiten BAUPLATZ 2: Bruttogeschosßfläche je Etage 133 m² ca. 319 m² 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 m² 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com