

Baugrundstück mit Bebauungsstudie im idyllischen Gramatneusiedl



Objektnummer: 45

Eine Immobilie von Holzer Projektmanagement GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2440 Gramatneusiedl
Kaufpreis:	499.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Graf-Holzer

Holzer Projektmanagement GmbH
Wehrgasse 3
2822 Bad Erlach

T +43664 5210941

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





22-21 Bsp. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Lohnangebot	12.12.2022 (Datum)	LUFTBILD Planzahl	VORABZUG	Mafbe
	ARCHITEKTIN EVELINA RZUCHOWSKA <small>STÄDTLICHES BÜRO FÜR URBANES ENTWICKELUNG</small>	BEZUGSWEG SA, 1210 Wien <small>office@rzurowska.at</small>		+43 650 510 78 12		

Grundstücksfläche:
1.060 m²

Lage
Ruhige Seitenstraße ca. 50 m vom Hauptplatz entfernt, beste Infrastruktur und alle Einkaufsmöglichkeiten in Gehweite.
Über den in rund 1 km entfernten Bahnhof besteht eine regelmäßige Verbindung (alle 20 min) zum Hauptbahnhof in Wien, Fahrzeit ca. 21 min

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05205 Gramatneusiedl EINLAGEZAHL 58
BEZIRKSGERICHT Schwechat

Letzte TZ 531/2014
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung EGBL. II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
125/1	G GST-Fläche	1060	
	Bauf.(10)	27	
	Gärten(10)	1033	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

..... A1

- 1 a 29/1942 Verpflichtung zur Gehsteigerstellung gem Pkt 5 Bescheid 1941-06-16
- 2 a 336/1944 Bauplatz (auf) Gst 122
- 5 a 531/2014 BEV 2258/2013/01 Änderung hins Gat 125/1
- 6 a gelöscht

..... B

- 2 ANTEIL: 1/1
Rita Röschel
GEB: 1938-01-16 ADR: Dr. Hauswirth-G. 14, Gramatneusiedl 2440
d 2363/2006 Beschluss 2006-04-11 Eigentumsrecht
- C
- 7 gelöscht

..... HINWEIS

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

.....

Grundbuch 11.02.2022 13:58:37



22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL	BEBAUUNGSANALYSE Leitungsgeber	12.12.2022 Datum	GRUNDBUCHAUZUG Parzelle	VORABZUG	Mitbe
	ARCHITECTIN EVELINA RZUCHOWSKA STADTBÜRO REPUBLIC UND BEZIRK DÖRFLERWIESEN	BEZUGSWEG BA, 1210 Wien	office@rzurowska.at	+43 650 510 78 12		

6. Kleingärten

Für die beiden Kleingartengebiete "Altgärten" und "Cholera" sowie für die Kleingartenanlagen auf Bahngrund gelten neben den im NO-Kleingartengesetz LGBL-Nr. 8210 bzw. der NO-Bauordnung festgelegten, diesbezüglichen Bestimmungen noch folgende Regelungen:

- 6.1 Jede Kleingartenhütte ist in offener Bauweise zu errichten. Das Ausmaß der bebauten Flächen darf max. 35m² betragen (siehe ergänzend dazu NO-Kleingartengesetz LGBL-Nr. 8210 idgF.).
Zwischen zwei Kleingartenhütten oder -häusern ist ein Mindestabstand im Sinne des §49 Abs. 1 der NO-Bauordnung einzuhalten.

7. Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne des § 63 Abs. 2 der NO-Bauordnung 2014 bzw. des §30 Abs. 2 Z.10 des NO-ROG 2014:

- 7.1 Für Grundstücke mit 1 und 2 Wohneinheiten:
Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neu errichteter Wohneinheit 2 Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten.

- 7.2 Für Grundstücke mit mehr als 2 Wohneinheiten:
Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind für die ersten beiden Wohneinheiten 2 Stellplätze für Personenkraftwagen pro neu errichteter Wohneinheit zu errichten. Ab der 3. Wohneinheit sind 2,5 Stellplätze für Personenkraftwagen pro neu errichteter Wohneinheit zu errichten. Die so ermittelte Mindestanzahl an Stellplätzen für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

- 7.3 Bei Grundstücken mit mehr als 1 Wohneinheit pro Grundstück müssen die Stellplätze unabhängig und getrennt voneinander erreichbar sein.

8. Lärmschutzmaßnahmen

Bei im Bebauungsplan mit der Bezeichnung „LS“ (Lärmschutz) gekennzeichneten Wohnbauflächen ist bei der Errichtung von Hauptgebäuden ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile einzuplanen, dementsprechend zu dokumentieren und der Schallschutz nachzuweisen.

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:

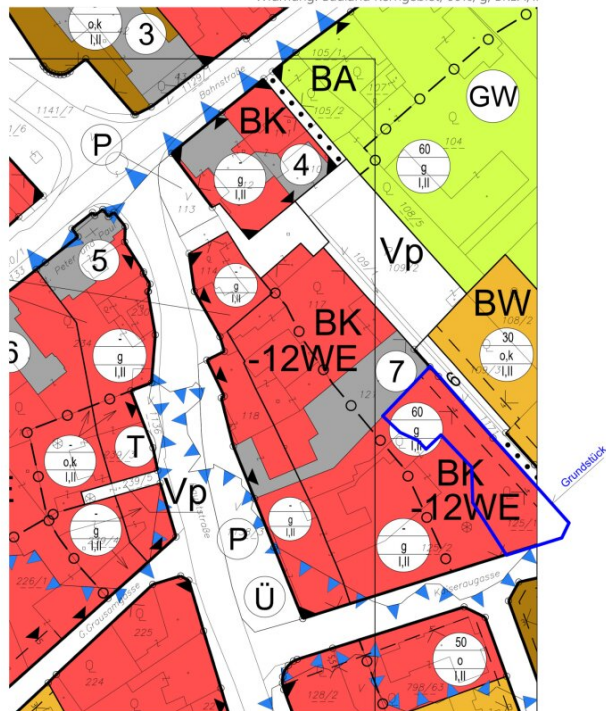


Dieses Dokument wurde amtsigniert.

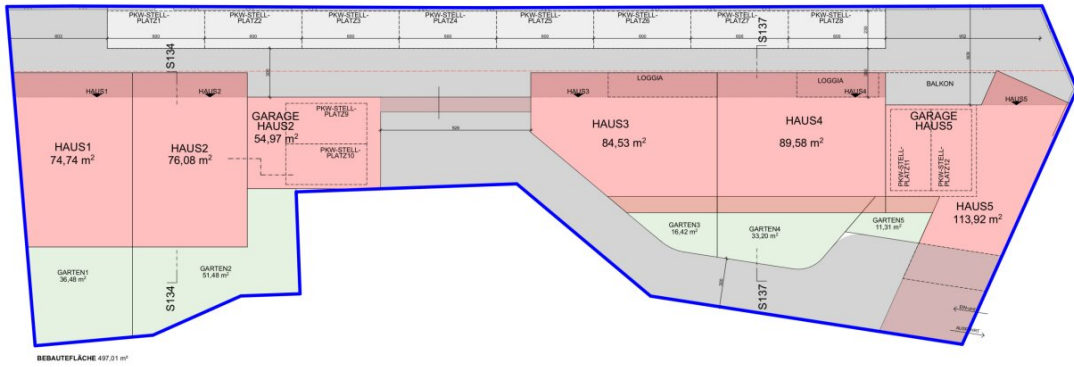
Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.gramatneusiedl.gv.at/AmtsSignatur

Signatur aufgebracht von Daniela Wurzer, 08.04.2021 11:09:12

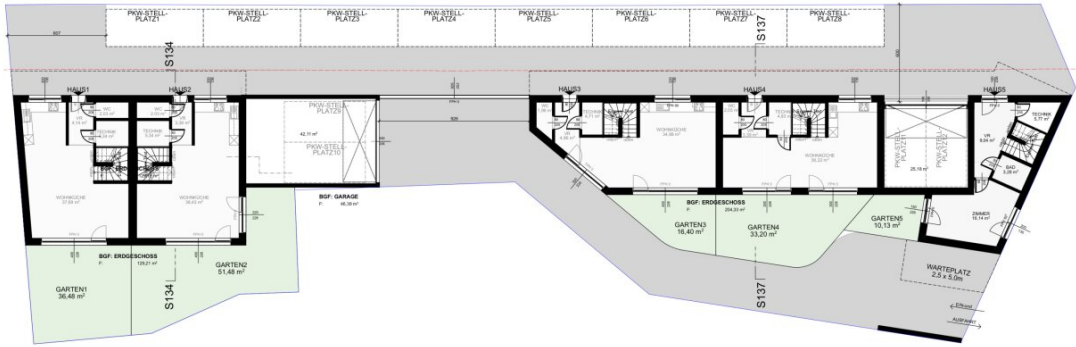
Widmung: Bauland Kerngebiet, 60%, g, BKL I/II



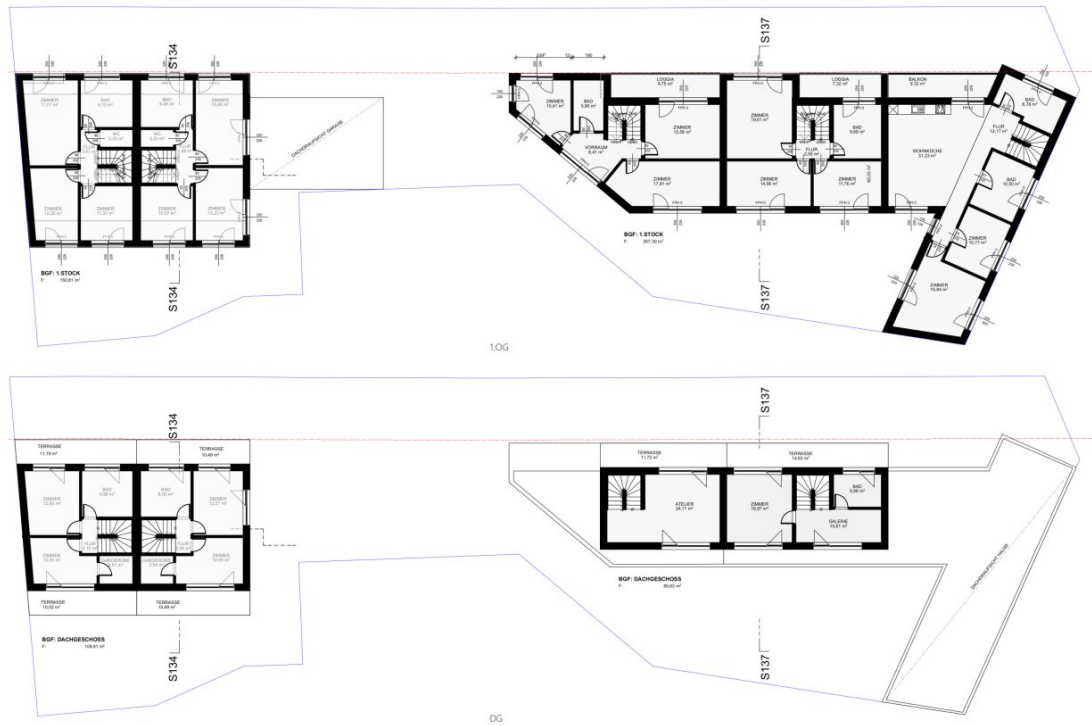
22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Leitungsplan	12.12.2022 Datum	VERORDNUNGSTEXT ZUM BEBAUUNGSPLAN/ FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN Planjahr	VORABZUG	Mittel:
	ARCHITECTIN EVELINA RZUCHOWSKA STÄDTLICHES BÜRO FÜR URBANISME UND ARCHITEKTUR	BEZUGSWEG SA, 1210 Wien office@rzurowska.at		+43 650 510 78 12		



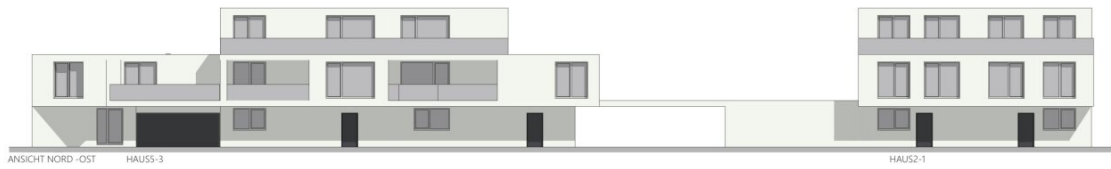
22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Lernungsphase	12.12.2022 Datum	LAGEPLAN Planstapel	VORABZUG	Mitbest.
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUROWSKA STADTLICH BEPLANTE UND BEDECKTE ZWISCHENRÄUMEN	BEZUGSWEG SA, 1210 Wien office@rzurowska.at	+43 650 510 78 12			



22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Lernungsbahn	12.12.2022 Datum	ERDGESCHOSS Planstab	VORABZUG	Mithras
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA STÄDTLICH BEPLANTE UND BEBAUTE ZWISCHENWEGEN	BEZUGSWEG SA, 1210 Wien	office@rzurowska.at	+43 650 510 78 12		

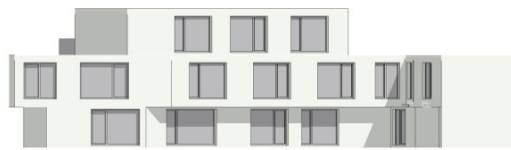


22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Lernungsbahn	12.12.2022 Datum	1STOCK DACHGESCHOSS Planstapel	VORABZUG	1:200 Maßstab
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUČOWSKA STADTLICH REPUBLICKE UND BEDEKTU, ZNAJTO KWIERNA	BEHUZZWEG SA, 1210 Wien	office@rzurowska.at	+43 650 510 78 12		



ANSICHT NORD - OST HAUS3-3

HAUS2-1



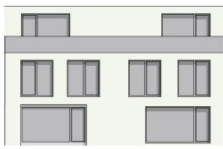
ANSICHT WEST HAUS3-4



ANSICHT SÜD HAUS5



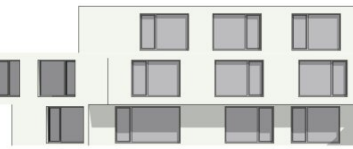
ANSICHT SÜD HAUS2



HAUS1-2



ANSICHT SÜD-WEST HAUS3-4

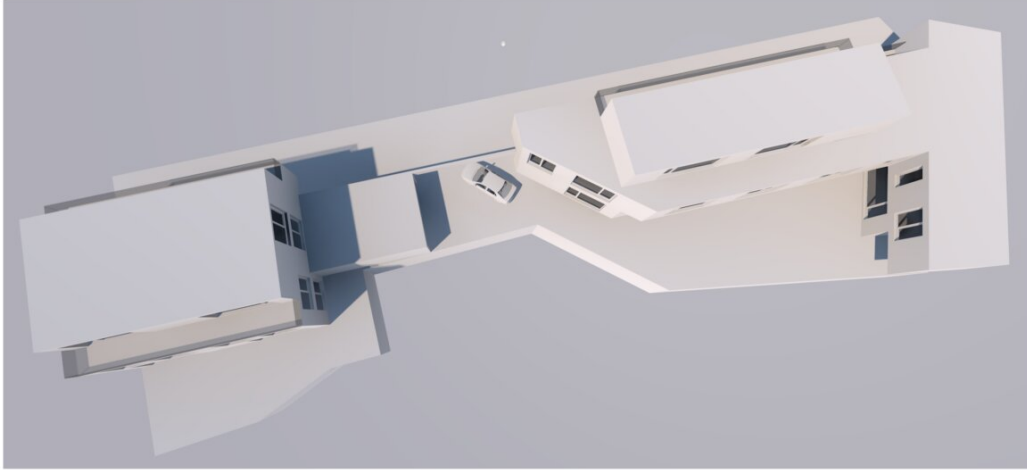


HAUS3-4



HAUS5

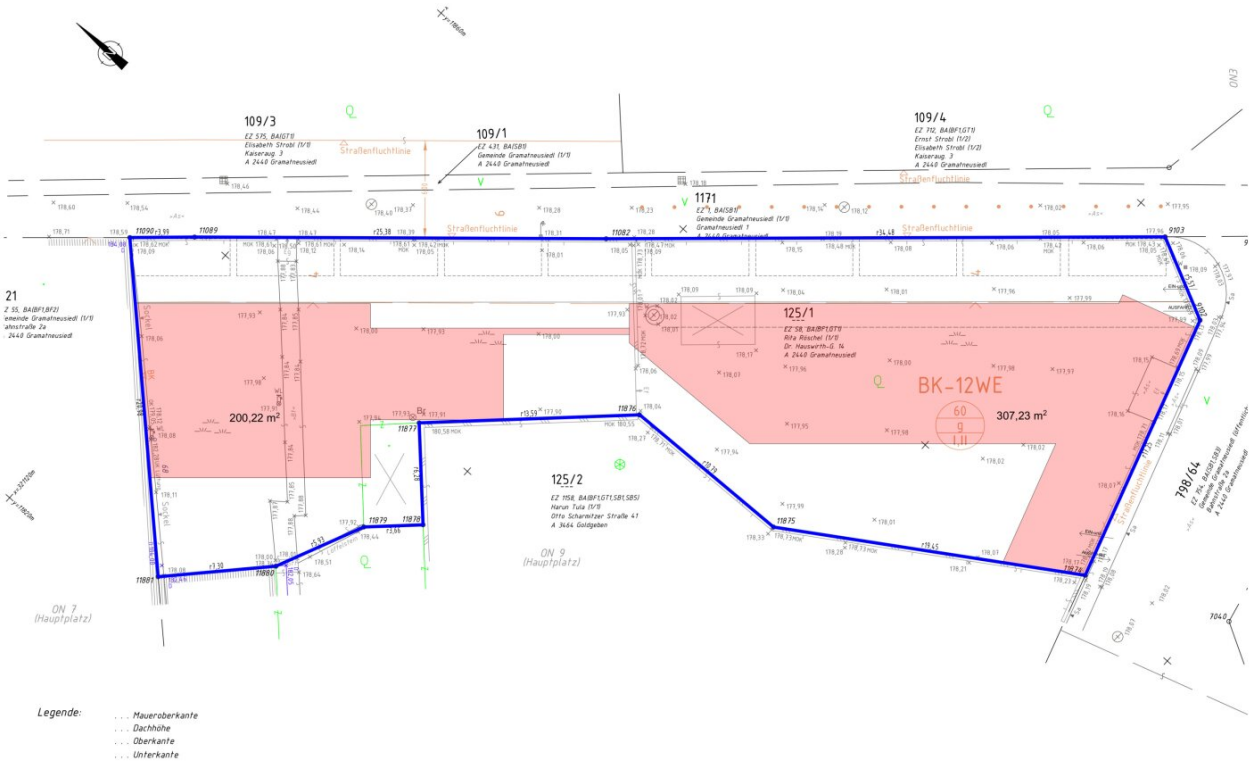
22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL	BEBAUUNGSANALYSE Lohnungsgeber	12.12.2022 Datum	ANSICHTEN Planmaß	VORABZUG	1:100 Maßstab
	ARCHITEKTIN EVELINA RZUCHOWSKA STÄDTLICHES BÜRO FÜR URBANES ENTWICKELN	BELOUZZWEG 8A, 1210 WIEN office@rzurowska.at		+43 650 510 78 12		



22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Lohnungsgeber	12.12.2022 Datum	VISUALISIERUNGEN DOPPELHAUS Planstab	VORABZUG	1:100 Maßstab
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUČOWSKA STÄDTLICH PLANUNG UND BEBAUUNG ZWISCHENRIEHE	BEULIZWEG 8A, 1210 WIEN office@rzurowska.at		+43 650 510 78 12		



22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Lohnungsgeber	12.12.2022 Datum	VISUALISIERUNGEN Planmaß	VORABZUG	1:100 Maßstab
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA <small>STÄDTLICHES BÜRO FÜR URBANES ENTWICKELN</small>	<small>BELOUZZWEG 8A, 12109 Wien</small> <small>office@rzurowska.at</small>	<small>+43 650 510 78 12</small>			



22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL	BEBAUUNGSANALYSE Lernungsphase	12.12.2022 Datum	GEOMETERPLAN Planmaß	VORABZUG	Mithos
	ARCHITECTIN EVELINA RZUCHOWSKA STADTLICH BEZUGTE UND BEDEUT. ZWISCHENRAUM	BEZUGSWEG SA, 1210 Wien office@rzurowska.at		+43 650 510 78 12		

	BGF				Grundstücks Größe in m²	Bebaubare Fläche gem BB	mögliche Bebauung	bebaute Fläche	Bebauungs- dichte
BGF:	EG	1.OG	DG	Summe	1 060,00	60%	636,00		
Haus1-2		129,21	150,81	109,91			200,22		
Garage1		46,39							
Haus3-5 inkl. Garage2		204,33	307,3	89,83			307,23		
Gesamt				1037,76 m²			507,45		47,87%

	Lage	Haus 1	Haus 2	Haus3	Haus4	Haus5	Summe
EG		49,20	49,18	46,51	46,57	34,23	225,69
1.OG		56,46	55,05	58,27	58,37	92,23	320,38
DG		37,95	37,39	24,17	33,77		133,28
WNF		143,61	141,62	128,95	138,71	126,46	679,35
Garage1	EG		42,11				42,11
Garage2	EG					25,18	25,18
Loggia	1.OG			9,75	7,32		17,07
							84,36 m²
Garten	EG	36,48	51,48	16,40	33,20	10,13	147,69
Balkon/Terrasse	1.OG					9,32	9,32
Terrasse	DG	21,21	20,98	11,72	14,93		68,84
							-
KFZ-Anzahl	EG	2,0	2,0	2,5	2,5	2,5	12,0

Spielplatz: Kaiseraugasse 6 (25m entfernt)

22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Leistungsphase	12.12.2022 (Datum)	SKIZZENHAFT FÄCHENABSCHÄTZUNG Planstapf	VORABZUG	Mithras
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA STÄDTLICHES BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND INTERIÖRDESIGN	BEOLZUNGSRAJ 1210 Wien office@rzuchowska.at		+43 650 510 78 12		

LAGE- u. HÖHENPLAN

M:1:200

NÖ, Gramatneusiedl
Kaiseraugasse

Naturstand: 11.07.2022
Grundbuchstand: 04.07.2022
Landeskoordinatensystem: Gauß-Krüger (M34)
Höhensystem: Adria

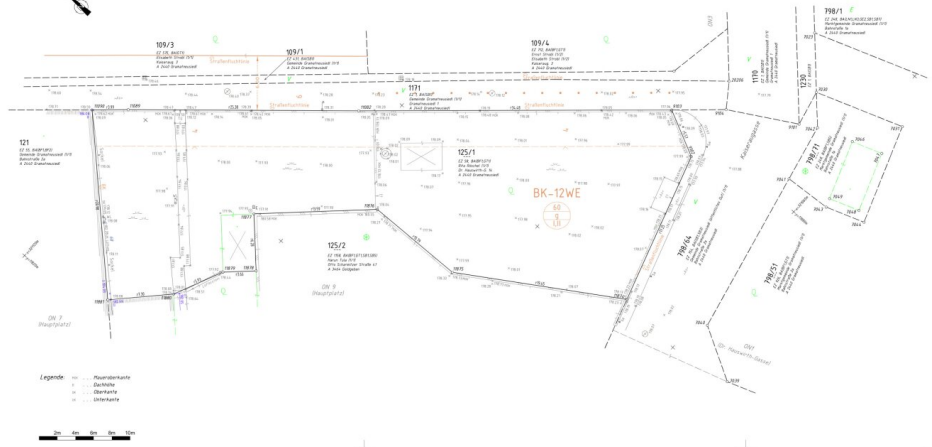
Ger. Bez.: Schwedtal
Kat. Gem.: Gramatneusiedl - 05206
EZ 58: Gkt. 125/1, BA(BF1,GT1)
Rita Röscher, 111

Vermessung
SCHMID ZT GmbH
Boschstr. 11, 1150 Wien
Tel. 01243 28 820 - 0, Fax: 01243 28 820 - 99
www.gpservice.at, office@gpservice.at

Klosterneuburg am 12.07.2022

GZ 44127/2022

Zeichnungsdatum: 18.07.2022 | Bearbeiter: Anja Polster
Dateiname: P:\GZ_44127\Gramatneusiedl_Kaiseraugasse\12_Auswertung\44127_LH_200.ground3



Objektbeschreibung

Baugrundstück - Widmung BK - max 12. Wohneinheiten.

Vielversprechende Bebauungsstudie mit **5 Hauseinheiten**, mit **2 Garagen** und **8 Stellplätzen** sowie **Eigengärten, Balkone** und **Loggien** für alle 5 Reihenhäuser.

Gewichtete Nutzfläche in diesem Beispiel: 728m².

Bebauungsstudie bereits mit dem Gebietsbauamt Mödling und der Gemeinde abgesprochen.

Bebaute Fläche in diesem Beispiel: 497m².

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <3.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <9.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap