

## Neubau, Zubau oder Sanierung - Eigengrund in 1170 Wien



**Objektnummer: 960/67185**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	540.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Philipp Schuldner

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26348

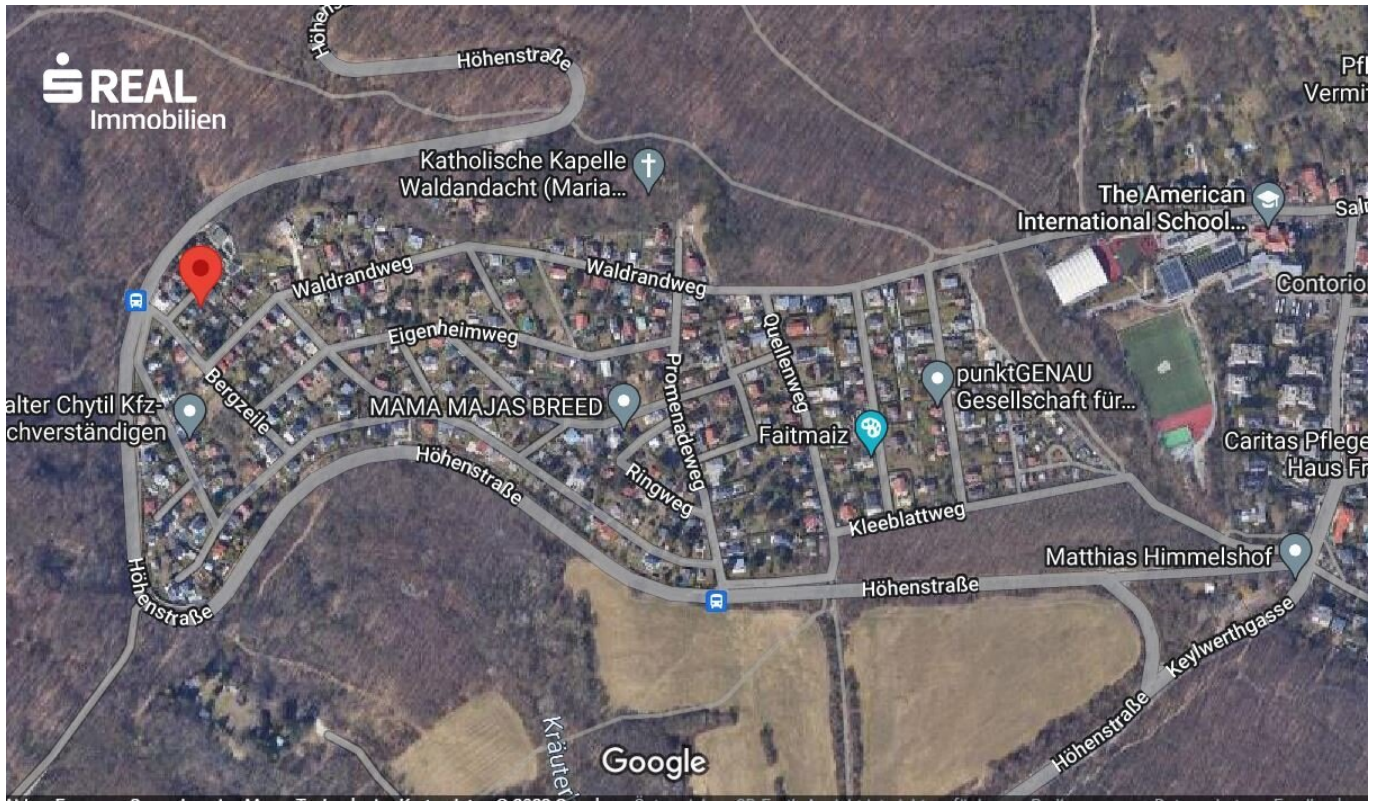
H +43 664 88709535











MAGISTRAT DER STADT WIEN  
MA 21 A Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West

Plandokument 7498

**Festsetzung  
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **28. März 2003, Pr. Zl 1000/2003-GSV**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7498 mit der rot strichpunktierten Linie und der in roter Schrift als Plangebietsgrenze bezeichneten Fluchtlinie bzw. Bezirksgrenze umschriebene Gebiet zwischen

**Höhenstraße, Linienzug 1-4, Waldrandweg, Linienzug  
5-6, Promenadeweg, Linienzug 7-8, Waldrandweg,  
Linienzug 9-10, Kleeblattweg (Bezirksgrenze) und  
Sommerhaldenweg  
im 17. Bezirk, Kat. G. Neuwaldegg**

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

**I.**

Die bisher gültigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebietes liegen, ihre weitere Rechtskraft.

**II.**

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt. Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 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, bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite herzustellen sind, wobei diese bei einer Straßenbreite bis zu 6 m niveaugleich mit der Fahrbahn herzustellen sind.  
Der Hauptweg von Bachzelle bis Promenadeweg, der Höhenweg, der Klosterbergweg, der Hubertusweg, der Verbindungsweg, der Tiefauweg, der Brückenweg und in den Kräutern werden als Verkehrsflächen gemäß § 53 der Bauordnung für Wien festgesetzt.

10/3

3. Cmt 117 § 2 Abs. 4 der Bauordnung für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Einschränkung im Plan beibehalten.

3.1. Bei den innerhalb des Baukörpers zur Errichtung gelangenden Gebäuden darf der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5 m über der historisch ausgewiesenen Gebäudelinie liegen.

3.2. Soweit die zulässige Gebäudelinie nach § 81 Abs. 3 der BO für Wien zu errichten ist, wird für die Deckung der Baukörper bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäuderoberseite immer höchstens 20 cm über dem horizontalen Ausmaß der zulässigen Gebäudelinie über dem entsprechenden Gelände liegt.

3.3. Einklinkungen auf gegenüberliegenden Flächen dürfen an einer Höhe von 2,2 m den freien Durchblick nicht trüben.

3.4. Die mit Nebengebäuden belastete Grundfläche darf höchstens 30 m<sup>2</sup> je Bauplatz betragen. Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 1 m<sup>2</sup> entsprechend dem Brand der Bauweise beginnend zu befeuern. Die Dächer sind mit einem entsprechenden Schutz vor Brand zu versehen. Die Dächer sind mit einem entsprechenden Schutz vor Brand zu versehen.

3.5. Nicht bewohnte, jedoch bebaubare Bauflächen sind gegenüberliegenden Flächen gegenüber ab einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> mit einem entsprechenden Schutz vor Brand zu versehen.

4. Gemäß § 3 Abs. 4 der Bauordnung für Wien wird für das gesamte Plangebiet mit eigener Einschränkung im Plan festgelegt:

4.1. Innerhalb der mit B11 bezeichneten und als Bauband/Gartenweggebiet ausgewiesenen Grundflächen darf die bewohnte Grundfläche 10 m bzw. 20 m je Bauplatz nicht überschreiten. Für den Gebäudemaßstab ist eine Dachvergrößerung von 80 Grad zulässig.

4.2. Innerhalb der mit B12 bezeichneten und als Bauband/Wohngebiet ausgewiesenen Grundflächen darf die Bauweise ausschließlich der Nebengebäude maximal 2,2 m über dem Gelände nicht überschreiten.

4.3. Auf den als Grünland/Einwohnergebiet/Sport- und Spielplätze (Esp) ausgewiesenen und mit B13 bezeichneten Grundflächen dürfen keine Gebäude errichtet werden.

4.4. Auf den als Grünland/Einwohnergebiet/Sport- und Spielplätze (Esp) und mit B14 bezeichneten Grundflächen dürfen keine Gebäude und keine unterirdischen Bauelemente errichtet werden. Die Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

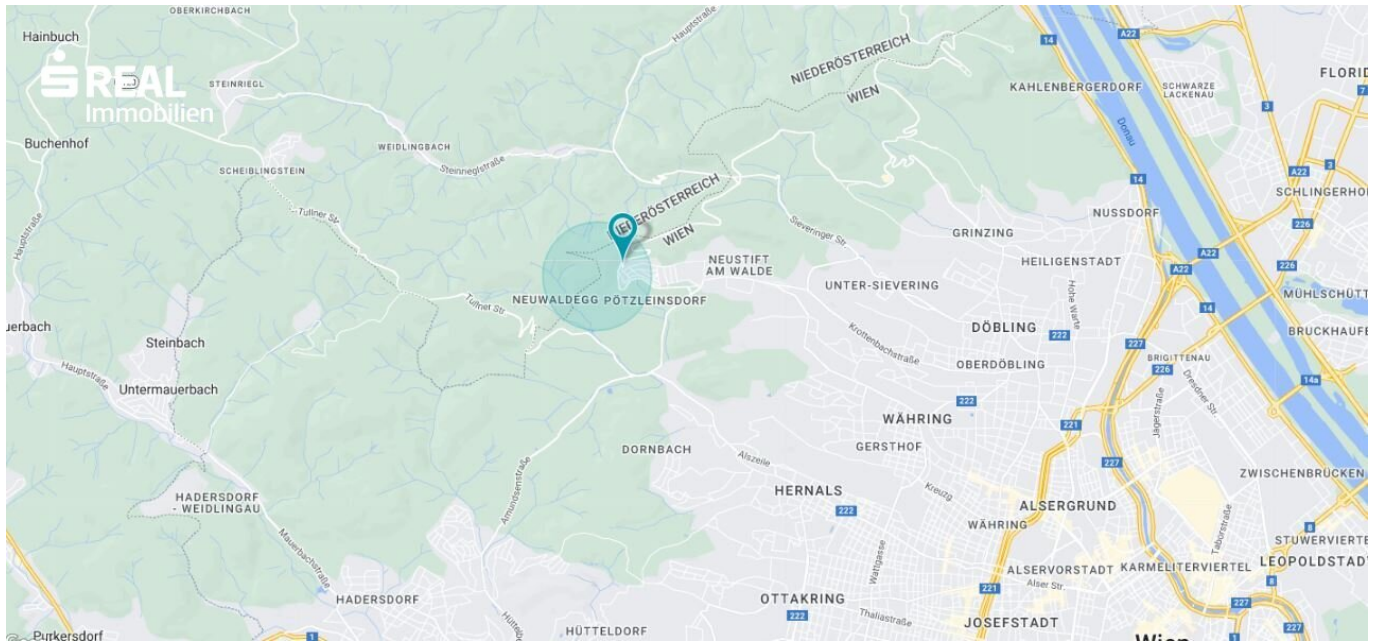
5. Gemäß § 3 des Wiener Gartengartengesetzes wird bestimmt:

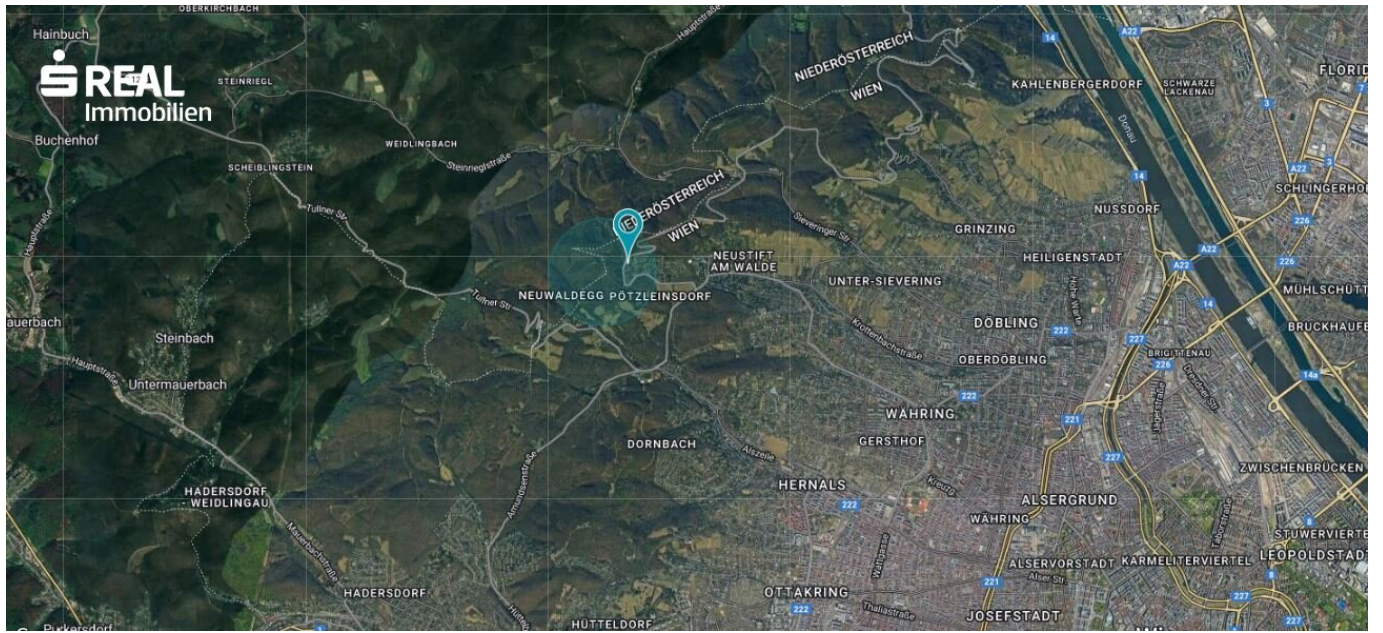
5.1. Innerhalb der mit B15 bezeichneten und als Grünland/Einwohnergebiet ausgewiesenen Grundflächen für gärtnerische Wohn- und öffentliche Grundflächen darf die bewohnte Fläche nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> je Bauplatz nicht überschreiten.

5.2. Die mit B16 bezeichneten und mit B17 bezeichneten Flächen dürfen ausschließlich als Gemeinschaftsbebauung zum Nutzen von Kraftfahrzeugen genutzt werden.

Der Abteilungsleiter  
Dipl.-Ing. Kurt Voller  
Sonderamt







## Objektbeschreibung

Zur Veräußerung gelangt ein ca. 440 m<sup>2</sup> großes Grundstück in einem sehr begehrten Wohngebiet im 17. Bezirk in Wien.

Die Waldrandsiedlung liegt nahe der American International School Vienna und dem beliebten Weinort Neustift am Walde. Die unmittelbare Nähe zum Wienerwald lädt zu umfangreichen Freizeitaktivitäten ein.

Ein ehemaliges Sommerhäuschen mit Garage und 3 Abstellplätzen befindet sich auf Eigengrund mit toller Aussicht auf Wien. Der Zustand des Hauses wird als sanierungsbedürftig bewertet, Auch ein Abriss und Neubau ist natürlich möglich. Nähere Informationen zur Widmung finden Sie in den Bebauungsbestimmungen im Exposé.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Senden Sie mir eine Anfrage und Sie erhalten umgehend weitere Details, Fotos und die genaue Adresse.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <5.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### Sonstige

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <2.500m  
Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap