

## Investitionsobjekt | Grundstück - Haus | Eßling



Haus

**Objektnummer: 4760/443**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	151,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	337,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,37 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 179,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,96
<b>Kaufpreis:</b>	360.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.960,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Victor Vassilev**

Per.Fact Immo E.U.  
Andreasgasse  
1070 Wien

T 0676/4774191



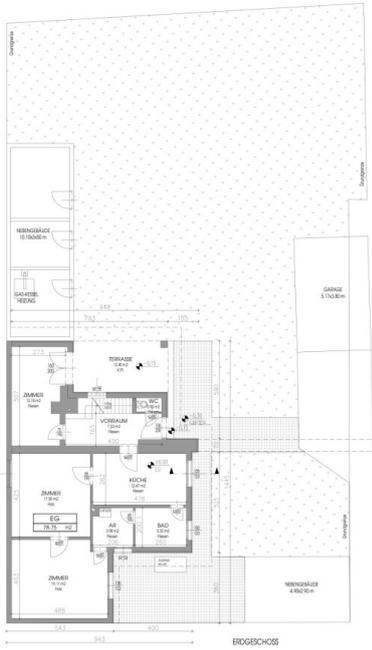




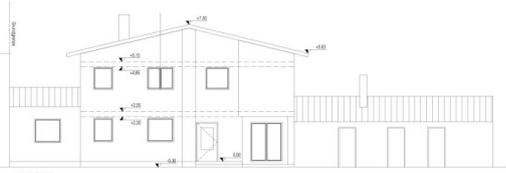




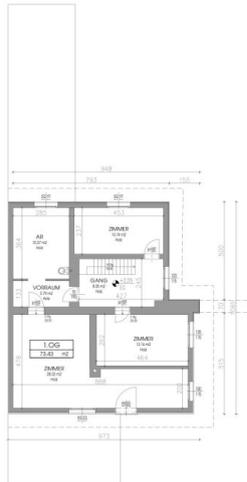




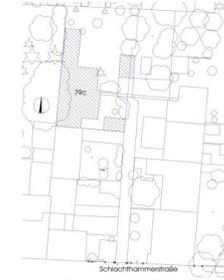
Erdgeschoss



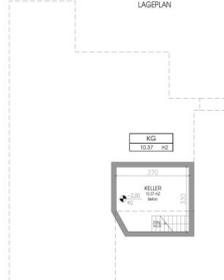
ANSICHT OST



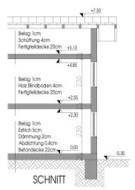
1. Obergeschoss



Lageplan



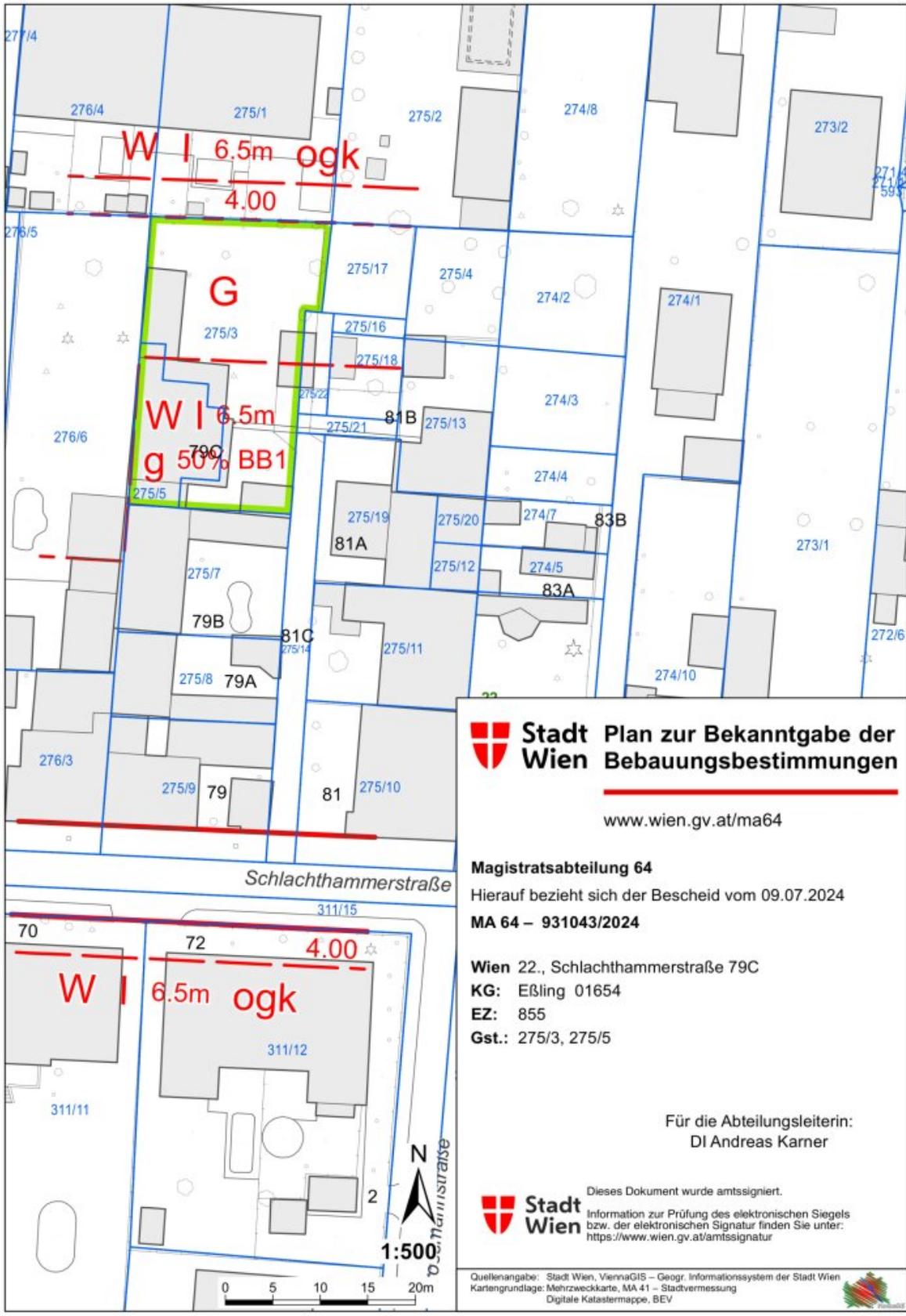
Keller



Schnitt

Grundstückfläche 550,85 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche KG 10,37 m<sup>2</sup>  
 Wohnnutzfläche EG 78,75 m<sup>2</sup>  
 Wohnnutzfläche 1.OG 13,43 m<sup>2</sup>

PLAN		PAGE		
BESTANDSPLAN		A	B	C
HAUS SCHLACHTHAMMERSTRASSE 79C, 1220 WIEN				
KAU/GEM. ESLING/016540 GRÜNDIGUNGS/03	GS/NP 275/3 BAUVERBEP	EG 855		
PLANVERFASSER	BAUFÜHRER			
BEMERKUNGEN				
PLANINHALT GRUNDRISS ANSICHT LAGEPLAN	PROJ.NR. SCHL 01 PLAN.NR. B01	ZEICHNUNG 13.08.2024		
GEZ.	FORMAT A3	MASSSTAB 1:100		



**Stadt Wien** Plan zur Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen

[www.wien.gv.at/ma64](http://www.wien.gv.at/ma64)

**Magistratsabteilung 64**  
 Hierauf bezieht sich der Bescheid vom 09.07.2024  
**MA 64 – 931043/2024**

**Wien 22., Schlachthammerstraße 79C**  
**KG:** Eßling 01654  
**EZ:** 855  
**Gst.:** 275/3, 275/5

Für die Abteilungsleiterin:  
 DI Andreas Karner

**Stadt Wien** Dieses Dokument wurde amtssigniert.  
 Information zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

Quellenangabe: Stadt Wien, ViennaGIS – Geogr. Informationssystem der Stadt Wien  
 Kartengrundlage: Mehrzweckkarte, MA 41 – Stadtvermessung  
 Digitale Katastermappe, BEV



# Objektbeschreibung

## Investitionsobjekt | Grundstück - Haus | Eßling

Bei diesem Grundstück / Haus handelt es sich um eine mittelfristige Investitionsgelegenheit mit sehr großem und sicheren Wertsteigerungspotential.

Für das Grundstück / Haus hat der aktuelle Bewohner ein lebenslanges Wohnrecht. Er ist in 1953 geboren. Er hat sich mündlich bereit erklärt in einem Pflegeheim umzuziehen und sein Wohnrecht abzugeben, aber dieser Prozess muss vom nächsten Besitzer zu Ende gebracht werden, weil es eine zeitintensive Angelegenheit ist und den Wert des Grundes für den **neuen** und Besitzer steigern würde.

Ein Wohnrecht ist ein persönliches Recht, die Immobilie zu nutzen. Das Wohnrecht darf nicht verkauft werden und kann auch nicht vererbt werden. Mit dem Ableben des Wohnrechthalters erlischt das Wohnrecht. Im Gegensatz zum Fruchtgenussrecht, darf der Wohnrechthalter die Sache nicht auch nicht vermieten´.

Der Wohnrechtsvertrag gibt dem Wohnrechtshalter die Verantwortung über dem Haus, der Besitzer hat deshalb keine Erhaltungspflicht.

### Das Grundstück

Bauklasse I 6,5m; geschlossene Bauweise

197 m<sup>2</sup> Baufläche, 337 m<sup>2</sup> Gärten

Es wäre der Bau eines Doppelhauses mit einer Gesamtwohnfläche von bis zu 433 m<sup>2</sup> lt. Studie möglich,

oder ein kleines Wohnhaus mit einer Fläche von ca. 485 m<sup>2</sup> lt. eigenen Berechnungen.

Auf Anfrage bekommen Sie die vom Bauamt bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über einer recht schmalen Straße, die Anlieferung von Baumaterialien muss daher mit kleineren Fahrzeugen geschehen.

### Die Gebäude

Auf dem Grundstück steht ein (möglicherweise) 1975 (und früher) gebautes Einfamilienhaus mit ca. 151m<sup>2</sup> Wohnfläche, welches in einem schlechten Zustand ist und idealerweise abgerissen oder renoviert werden sollte. Sobald das Wohnrecht des Bewohners auf einer oder anderen Weise erloschen ist.

Ein kleiner Keller (Bunker), eine Garage und ein Nebengebäude runden die Baulichkeiten ab.

Am Grundstück (im Haus) gibt es Wasser, Kanal, Gas und Stromanschlüsse.

Ein merkwürdiges Bauwerk verbindet das Haus mit dem gegenüberliegenden Nachbarn. Dieses Bauwerk war wohl Teil vom Tor des Flugplatzes Eßling im 1. WK. Laut der Baupolizei existiert dieses Bauwerk nicht. Es steht auch nicht unter Denkmalschutz, weil es kein Denkmal ist (*und angeblich nicht existiert*). Beim Abriss und Neubau müsste jedoch dieses Beton-Bauwerk entfernt werden um eine optimale Nutzung des Bauplatzes zu ermöglichen.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage alle wichtigen Unterlagen zur Verfügung.

*Besichtigungen Vorort sind nur nach Absprache und gemeinsam mit dem Makler möglich. Das Betreten des Grundstücks und unbegleitete spazieren könnte das Verhältnis des jetzigen und späteren Besitzer zum Wohnrechtshalter sehr verschlechtern. Wir bitten um Verständnis und Rücksichtnahme.*

*Aufgrund der Situation mit dem Wohnrecht können Besichtigungen nur gemacht werden, wenn tatsächliches Interesse am Kauf der Liegenschaft und genügend Wissen über der rechtlichen Lage vorliegt. Wir würden Sie daher bitten, dass wir zuerst ein oder mehrere Gespräche führen, damit das momentane gute Verhältnis zum Wohnrechtshalter, nicht durch weniger-sinnvollen Besuchen in Gefahr gesetzt wird.*

*Das gute Verhältnis zum Wohnrechtshalter ist im Interesse des neuen (zukünftigen) Besitzers.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap