

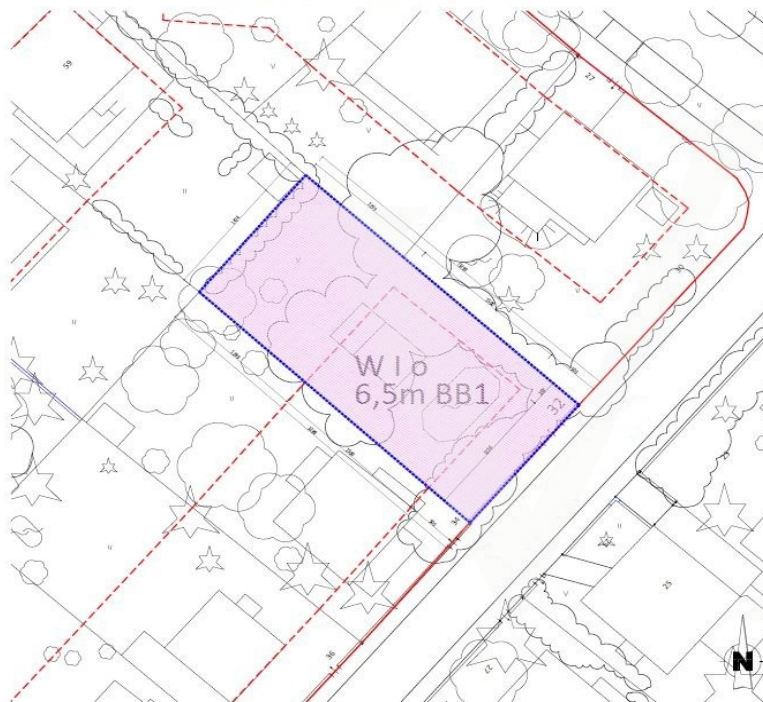
Wien

Bauplatz für 2 Villen in Ober St. Veit

????????? ??????????: 2023344107

LAGEPLAN M=1:300

0 3 6 9 12 15 30



BRUTTO WOHNFLÄCHE

BRUTTO GEWERBEFLÄCHE

GRUNDSTÜCKSANALYSE

- ALLGEMEIN
- WIDMUNG W I o (6,5m), BB1
- ZULÄSSIGE GEB.HÖHE = 6,5m
- BAUPLATZGRÖSSE lt. GRUNDBUCH = 494m²
- 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. 150m² BEBAUTER FLÄCHE ERRICHTET WERDEN (KLEINHAUS -> MAX. 2 WOHNEINHEITEN)
- 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)

???? ??????: 2.150.000 EUR • ?????? ????: 938 m²

??????? ?????????: 2023344107 - 1130 Wien

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ??? ?????? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 2023344107 - 1130 Wien

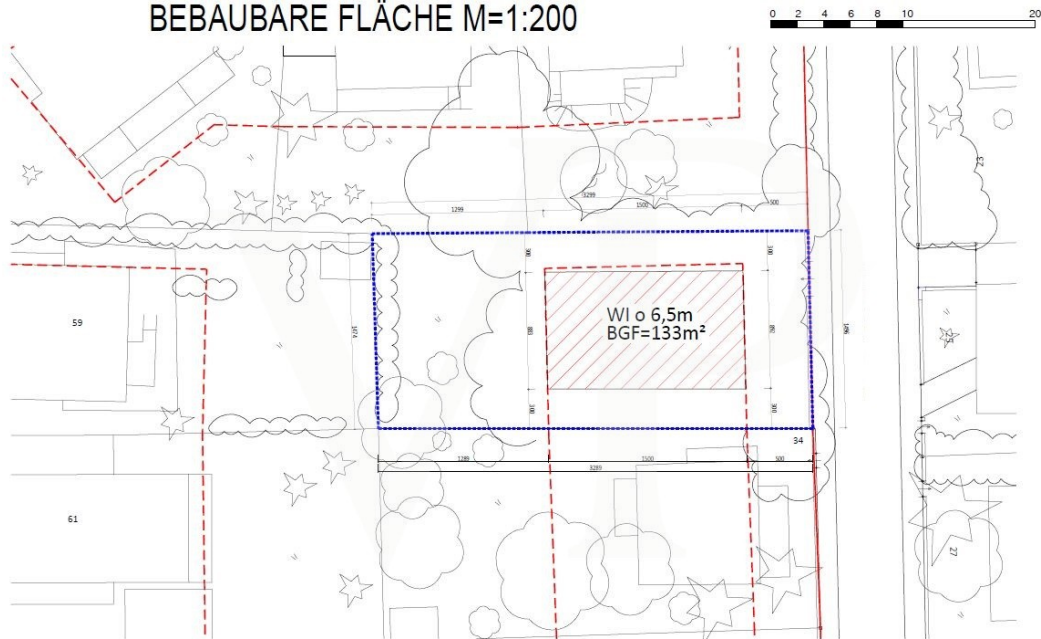
?? ??? ??????

???????? ??????????	2023344107	????? ???????	2.150.000 EUR
?????????????? ???	???????? ?? ?? ?????????	?????? ????????????????	??????????
		???????????	3% zzgl. UST
		????????????????????	ca. 0 m ²
		??????	

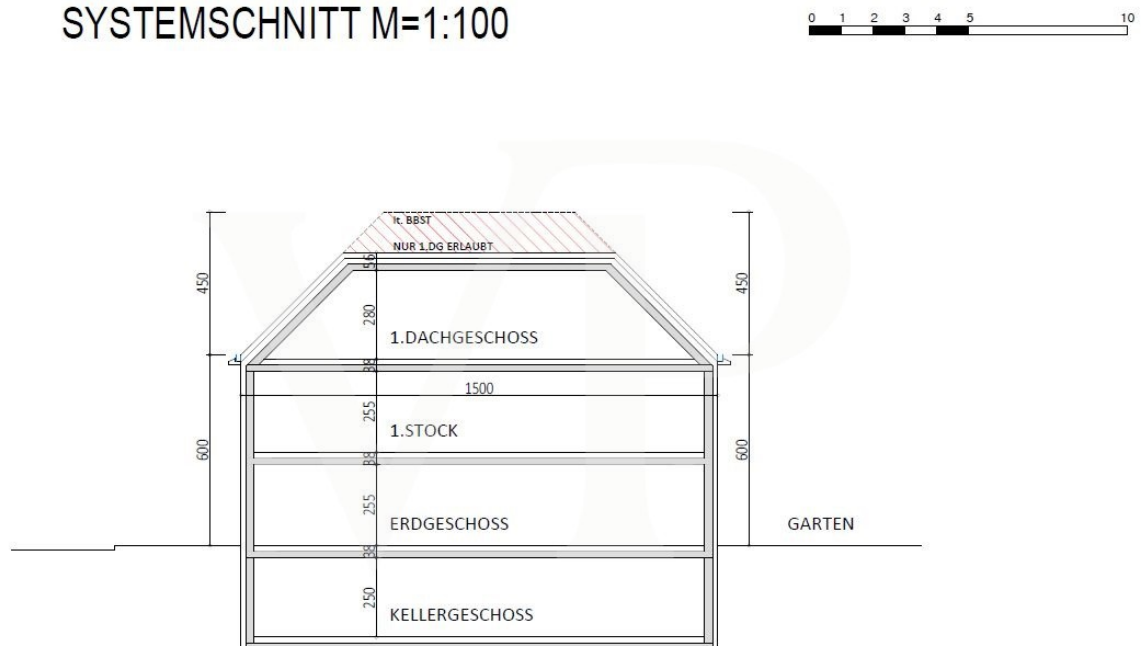
??????? ????????: 2023344107 - 1130 Wien

?? ????????

BEBAUBARE FLÄCHE M=1:200



SYSTEMSCHNITT M=1:100



??????? ???????: 2023344107 - 1130 Wien

?? ????????

FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG:

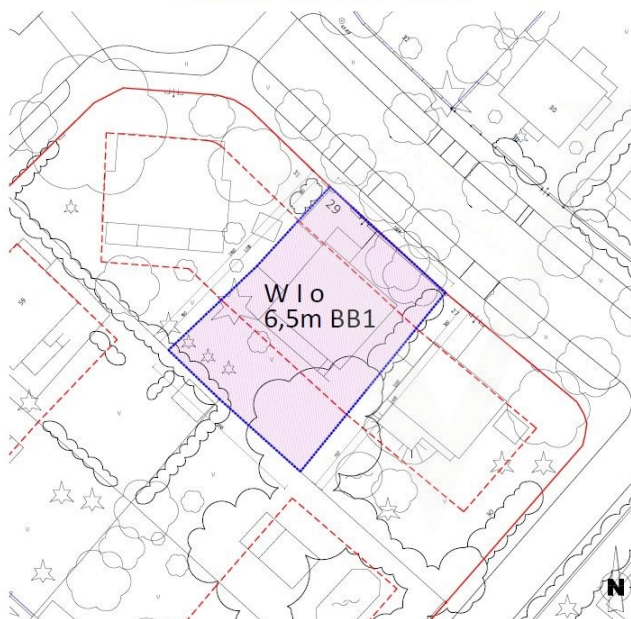
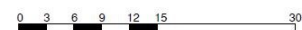
WOHNFLÄCHE EG - 1.DG = $133 \times 3 \times 0,80 = 319\text{m}^2$

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



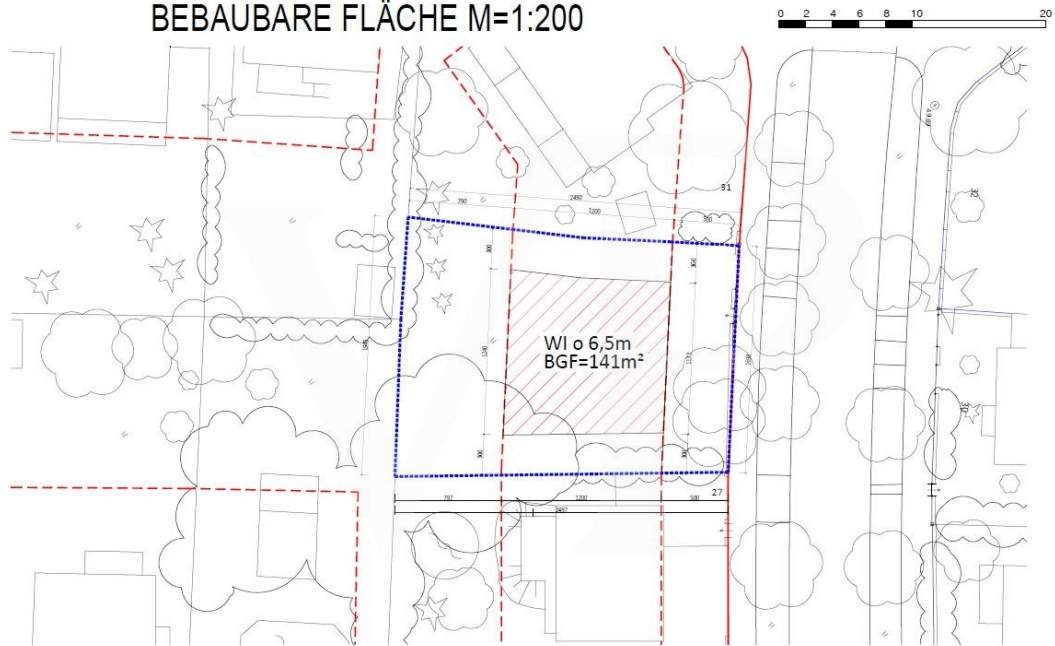
GRUNDSTÜCKSANALYSE

- ALLGEMEIN
WIDMUNG W I o (6,5m), BB1
ZULÄSSIGE GEB.HÖHE = 6,5m
BAUPLATZGRÖSSE It. 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)
It. BBST IST DIE ERRICHTUNG VON NUR EINEM DACHGESCHOSS ZULÄSSIG
- ANNAHME
ERRICHTUNG EINES DOPPELHAUSES
MAX. MÖGLICHE BEBAUTE FLÄCHE
-> AUSGEFÜHRTE GEB.HÖHE = 6m
-> ABSTAND ZU GRUNGGRENZE = 3m (HALBE GEB.HÖHE)

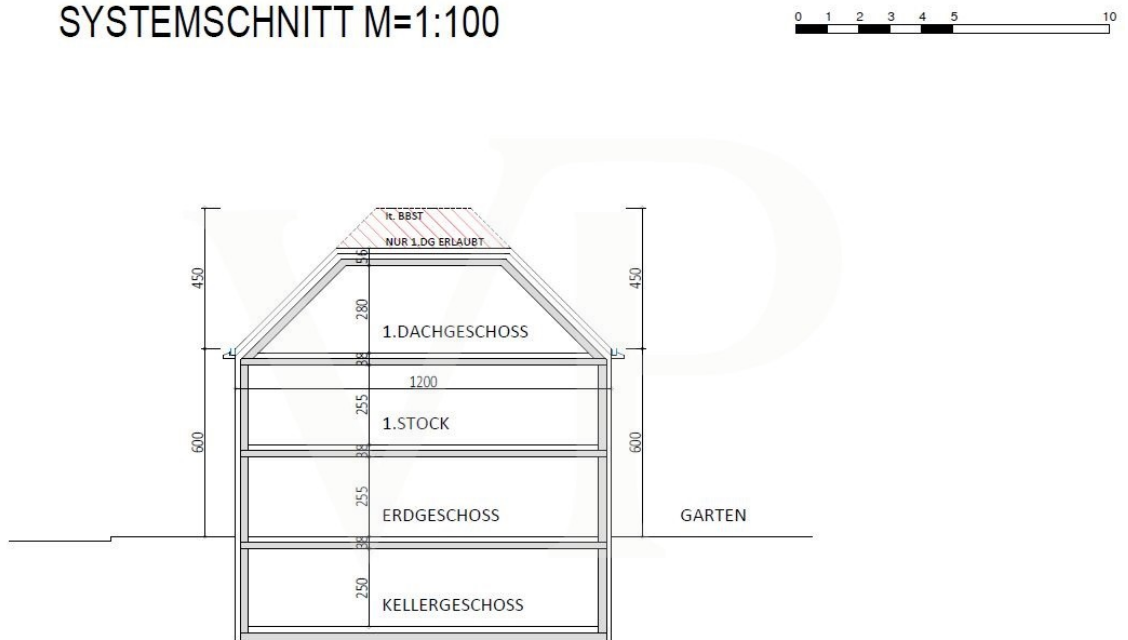
??????? ???????: 2023344107 - 1130 Wien

?? ????????

BEBAUBARE FLÄCHE M=1:200



SYSTEMSCHNITT M=1:100



??????? ???????: 2023344107 - 1130 Wien

?? ????????

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.

??????? ?????????: 2023344107 - 1130 Wien

??? ?????? ???????????

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.

??????? ?????????: 2023344107 - 1130 Wien

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 2023344107 - 1130 Wien

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3 ?????? - 1? ???????????
E-Mail: wien@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com