

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:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



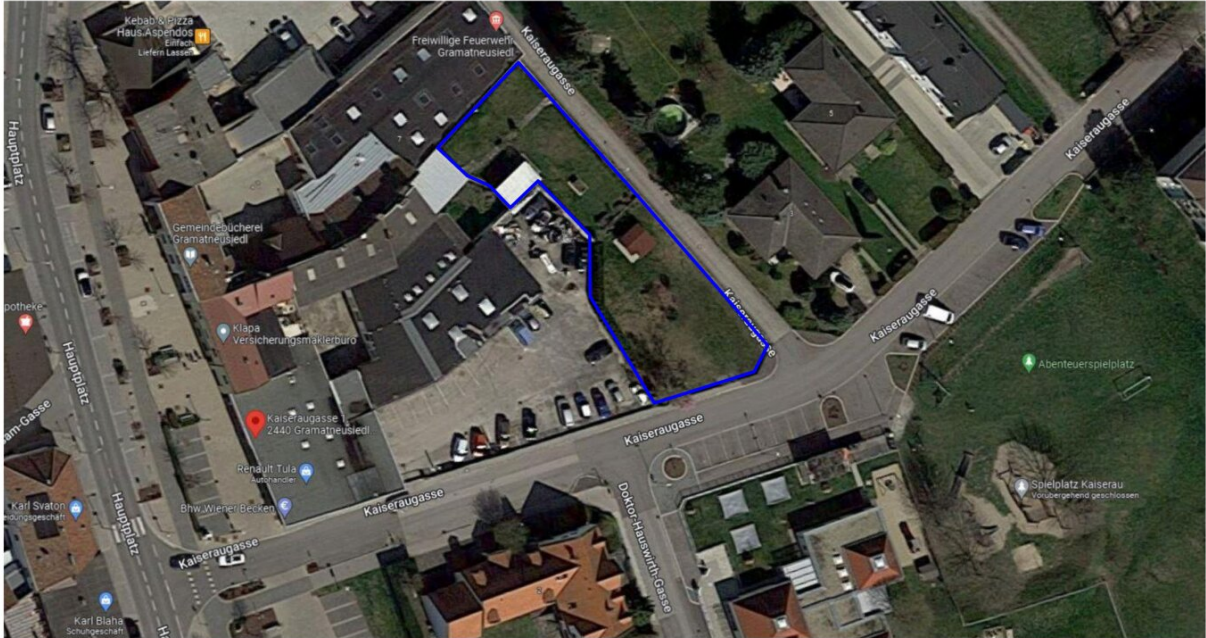
Nadine Graf-Holzer

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 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt ARCHITEKTIN EVELINA RZUCHOWSKA STÄDTLICHE EFFIZIENZ UND BEDEUTUNG ZWISCHEN	BEBAUUNGSANALYSE Schnungsbereich BEZUGSWEG BA, 1210 WIEN office@rzychowska.at	12.12.2022 Datum	LUFTBILD Flussbild	VORABZUG	Multis
--------------------	--	--	---------------------	-----------------------	----------	--------

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

KATASTRALGEMEINSCHAFT 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)

1 a 29/1942 Verpflichtung zur Gehsteigerherstellung 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

2 ANTEIL: 1/1

Rita Röschele

GEB: 1938-01-16 ADR: Dr. Hauswirth-G. 14, Gramatneusiedl 2440

d 2363/2006 Beschluss 2006-04-11 Eigentumsrecht

7 gelöscht

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

11.02.2022 13:58:37



22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt ARCHITEKTIN EVELINA RZUCHOWSKA STÄDTLICH ERKUNFT UND BESUCHTE ZWISCHENWEGEN	BEBAUUNGSANALYSE Schnurgraben BEZUGSWEG BA, 1210 Wien office@rzurowska.at	12.12.2022 Datum	GRUNDBUCHAUZUG Planstadt	VORABZUG	Muthe
--------------------	---	--	---------------------	-----------------------------	----------	-------

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:

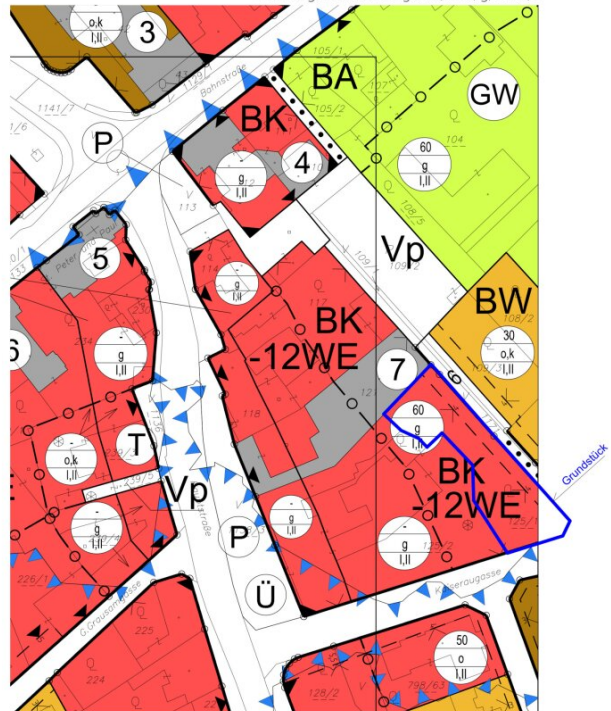


Dieses Dokument wurde amtssigniert.

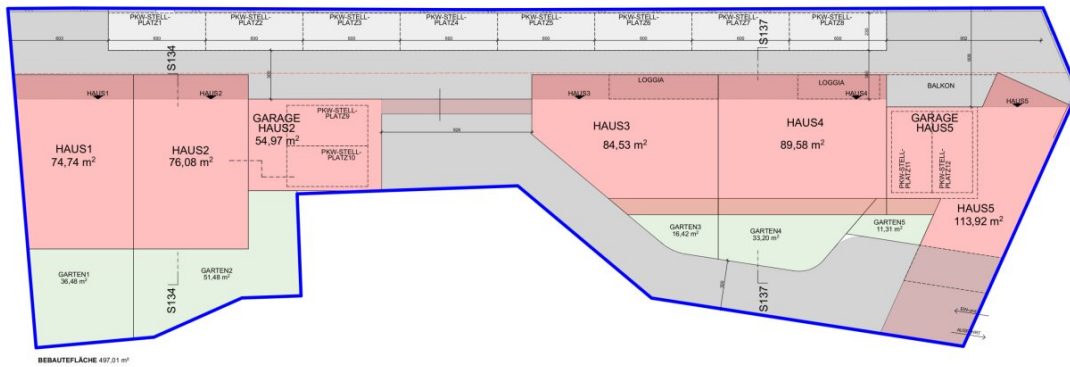
Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.gramatneusiedl.gv.at/Amtssignatur

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

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



22-21	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL	BEBAUUNGSANALYSE	12.12.2022	VERORDNUNGSTEXT ZUM BEBAUUNGSPLAN / FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN	VORABZUG	
Proj.	ARCHITEKTIN EWELENA RZUCHOWSKA	Vertraggeber:	Datum	Planjahr		Mithras
STÄDTLICHES EFFIZIENTES UND BEWUSSTES ZWISCHENGEBÄUDE		BEZUGSWEG BA, 1230 Wien				
		office@rzurowska.at				
				+43 650 510 78 12		

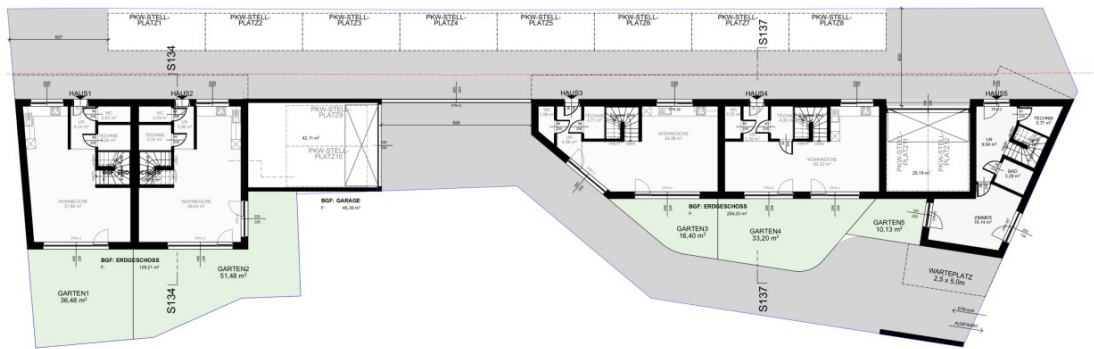


-2.

STUDIE

1:200

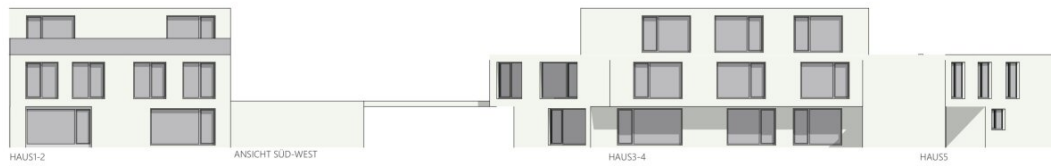
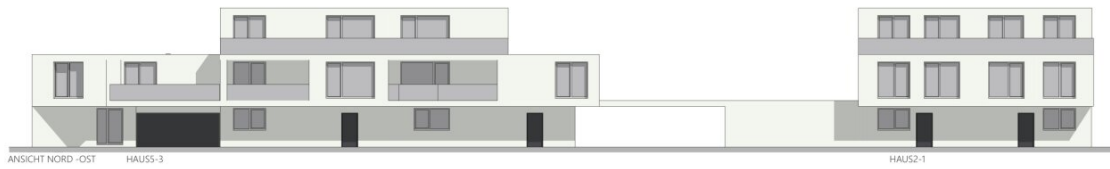
22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt ARCHITEKTIN EVELINA RZUCHOWSKA STÄDTLICH-RAUMLICHE UND BEBAUUNGS-PLANUNG	BEBAUUNGSANALYSE Situationsplan BEZUGSWEG SA, 1210 Wien office@rzychowska.at	12.12.2022 Datum	LAGEPLAN Planmaß	VORABZUG	Multis
--------------------	--	---	---------------------	---------------------	----------	--------



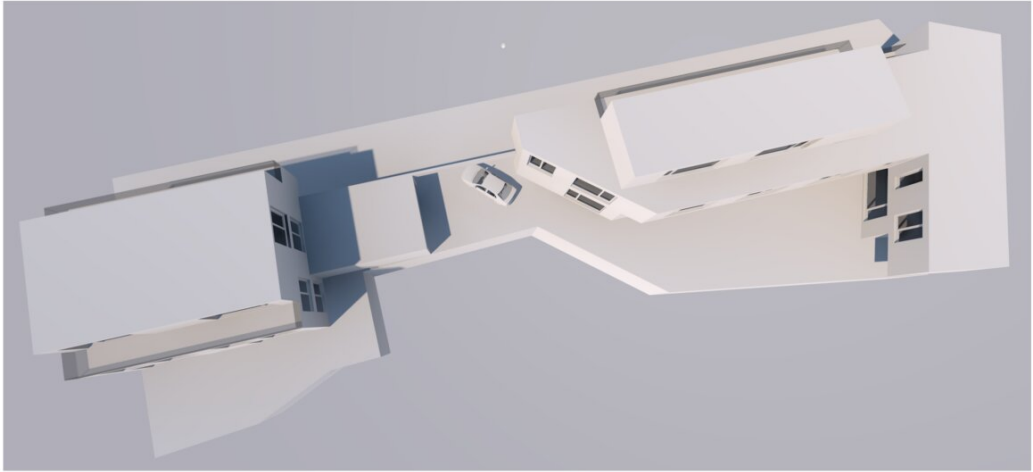
22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt ARCHITEKTIN EVELINA RZUCHOWSKA STÄDLICH EFFIZIENTE UND BEGEHTE ZWISCHENRÄUMEN	BEBAUUNGSANALYSE Beratungsbüro BEZUGSWEG BA, 1210 Wien office@rzychowska.at	12.12.2022 Datum	ERDGESCHOSS Parterre	VORABZUG Maßstab
+43 650 510 78 12					



DG							
22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt ARCHITEKTIN EVELINA RZUCHOWSKA STÄDLICHES EFFIZIENTES UND BEDEUTENDS ZWISCHENWEGEN	BEBAUUNGSANALYSE Schnittdarstellung BEZUGSWEG BA, 1210 Wien	12.12.2022 Datum	1STOCK DACHGESCHOSS Planstaffel	VORABZUG	1:200 Maßstab	
		office@rzurowska.at	+43 650 510 78 12				



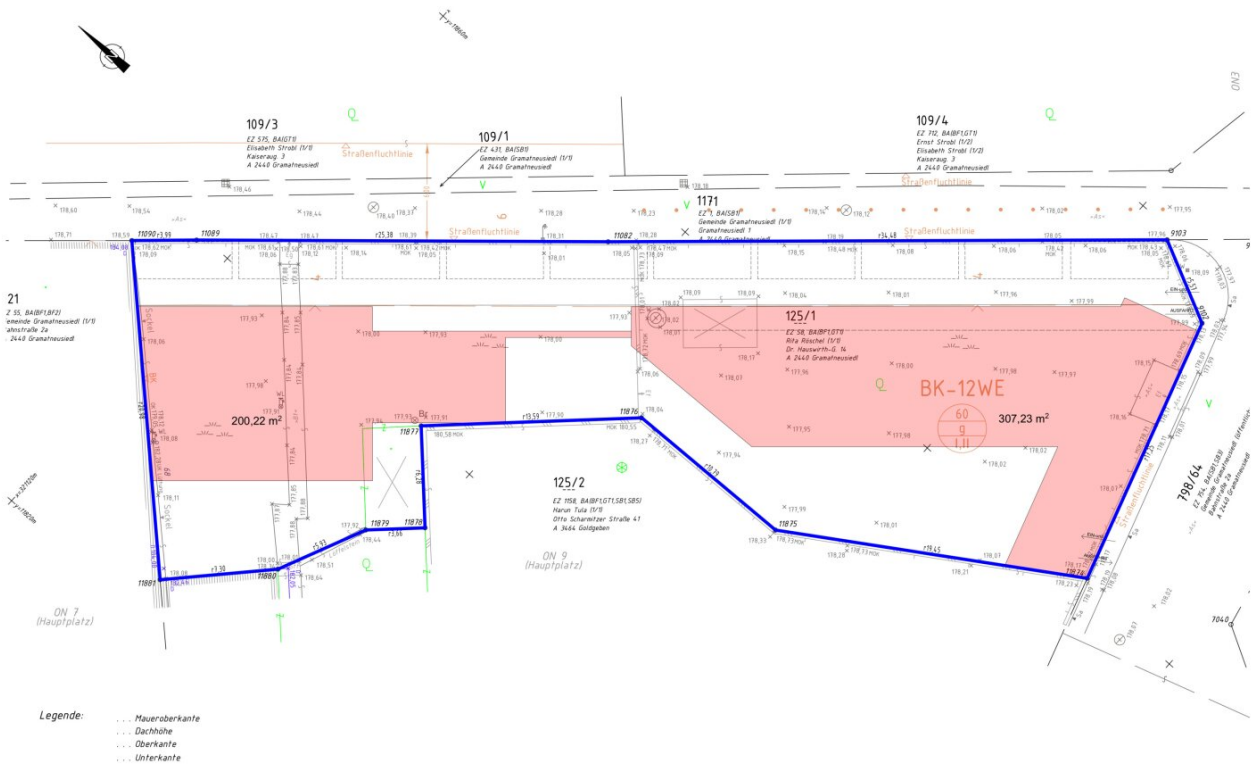
22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt ARCHITEKTIN EVELINA RZUCHOWSKA STÄDTLICH EFFIZIENTE UND BELEBTE ZWISCHENRÄUMEN	BEBAUUNGSANALYSE Schnitzgasse BEZUGSWEG BA, 1210 Wien office@rzurowska.at	12.12.2022 Datum	ANSICHTEN Planstadt	VORABZUG	1:100 Maßstab
--------------------	--	--	---------------------	------------------------	----------	------------------



22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Schnittdarstellung	12.12.2022 Datum	VISUALISIERUNGEN DOPPELHAUS Perspektiv	VORABZUG	1:100 Maßstab
	ARCHITEKTIN EVELINA RZUCHOWSKA STÄDTLICHE EFFIZIENZ UND BEDEUTUNG ZWISCHEN	BEZUGSWEG BA, 1210 WIEN office@rzurowska.at	+43 650 510 78 12			



22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Schnittdarstellung	12.12.2022 Datum	VISUALISIERUNGEN Perspektiv	VORABZUG	1:100 Maßstab
	ARCHITEKTIN EVELINA RZUCHOWSKA STÄDTLICHE EFFIZIENZ UND BEDEUTUNG ZWISCHEN	BEZUGSWEG BA, 1210 WIEN	office@rzychowska.at	+43 650 510 78 12		



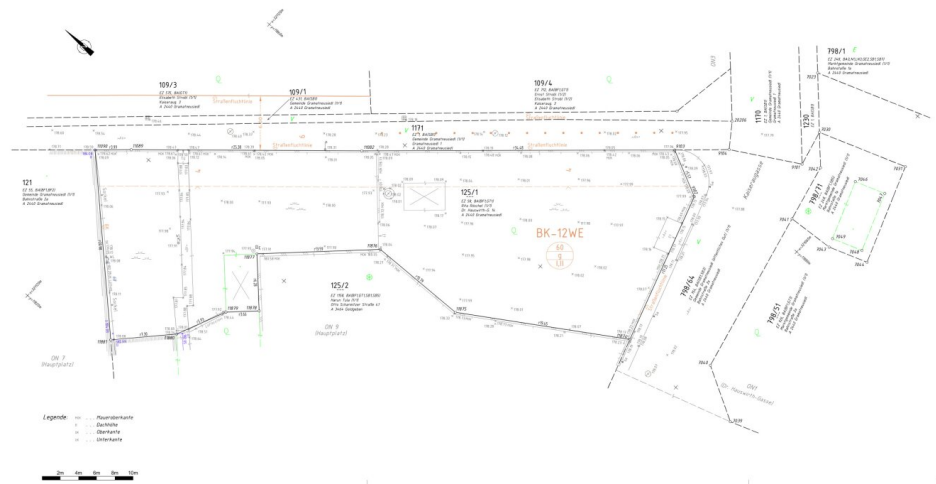
22-21	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL	BEBAUUNGSANALYSE	12.12.2022	GEOMETRPLAN	VORABZUG
Proj. Nr.	ARCHITEKTIN EVELINA RZUCHOWSKA	Genehmigung	Datum	Planart	Masse
	STÄDTLICHES BÜRO FÜR URBANISME UND ARCHITEKTUR	BEZUGSNUMMER BA 1230 Wien	office@rzurowska.at	+43 650 510 78 12	

					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	389,93				200,22	
Garage1		46,39			46,39					
Haus3-5 inkl. Garage2		204,33	307,3	89,83	601,46				307,23	
Gesamt				1037,78 m²					507,45	47,87%

						Summe
Lage	Haus 1	Haus 2	Haus3	Haus4	Haus5	
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
						-
NF						42,11
Garage1	EG	42,11				25,18
Garage2	EG				25,18	17,07
Loggia	1.OG		9,75	7,32		84,36 m²
						-
Garten	EG	36,48	51,48	16,40	33,20	10,13
Balkon/Terrasse	1.OG					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	12,0

Spielfeld: Kaiseraugasse 6 (25m entfernt)

22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Beratungsbüro	12.12.2022 Datum	SKIZZENHAFTE FLÄCHENABSCHÄTZUNG Planstadt	VORABZUG	Mutmaß
	ARCHITEKTIN EVELINA RZUCHOWSKA STÄDTLICHES RAUMGESTALTUNGS- UND BEBAUUNGSBÜRO	BEZUGSWEG 8A, 1210 Wien office@rzurowska.at	+43 650 510 78 12			



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