# 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<br>Proj. Nr. | BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL<br>Projekt | BEBAUUNGSANALYSE<br>Leistungsphase | 12.12.2022<br>Datum | LUFTBILD<br>Planinhalt | VORABZUG | Maßstab |
| | ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA<br>STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN | BEDUZZIWEG 8A, 1230 Wien | office@rzuchowska.at | +43 650 510 78 12 | | |

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

# GB

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05205 Gramatneusiedl EINLAGEZAHL 58
BEZIRKSGERICHT Schwechat

**********
Letzte TZ 531/2014
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

| 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)
********** A2 **********
1 a 29/1942 Verpflichtung zur Gehsteigherstellung 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 Gst 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

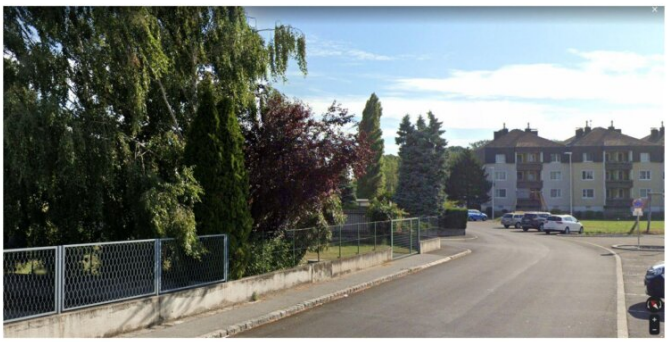
********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

**********

Grundbuch 11.02.2022 13:58:37

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, Fahrtzeit ca. 21 min



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 22-21 Proj. Nr | BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt | BEBAUUNGSANALYSE Leistungsphase | 12.12.2022 Datum | GRUNDBUCHAUSZUG Planinhalt | VORABZUG Maßstab |

ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA
STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN
BEDUZZIWEG 8A, 1230 Wien office@rzuchowska.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 NÖ- Kleingartengesetz LGBL-Nr. 8210 bzw. der NÖ-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 NÖ-Kleingartengesetz LGBL-Nr. 8210 idgF.).
Zwischen zwei Kleingartenhütten oder -häusern ist ein Mindestabstand im Sinne des §49 Abs. 1 der NÖ-Bauordnung einzuhalten.

**7. Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne des § 63 Abs.2 der NÖ-Bauordnung 2014 bzw. des §30 Abs.2 Z.10 des NÖ-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**

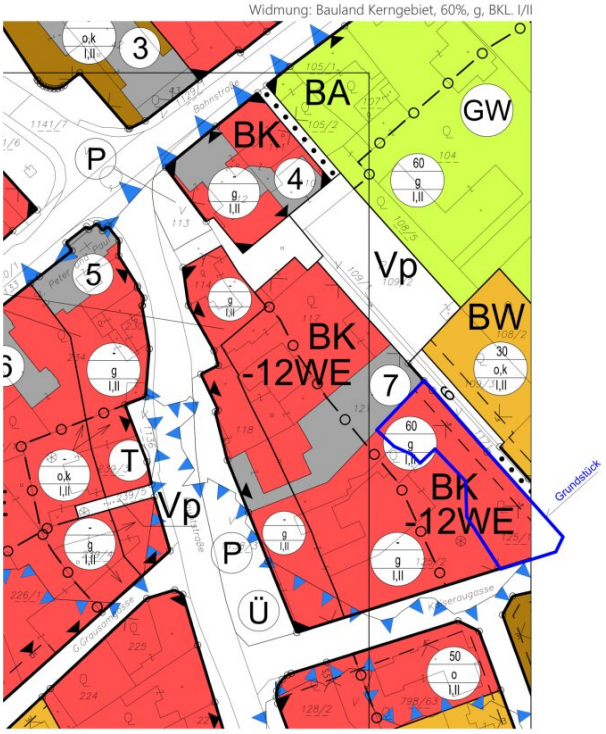
Bei im Bebauungsplan mit der Bezeichnung „LS" (Lärmschutz) gekennzeichneten Wohnbaulandflächen ist bei der Errichtung von Hauptgebäuden ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile einzuplanen, dementsprechend zu dokumentieren und der Schallschutz nachzuweisen.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

| | |
|---|---|
| MARKTGEMEINDE GRAMATNEUSIEDL AMTSSIGNATUR | Dieses Dokument wurde amtssigniert.<br>Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.gramatneusiedl.gv.at/Amtssignatur |

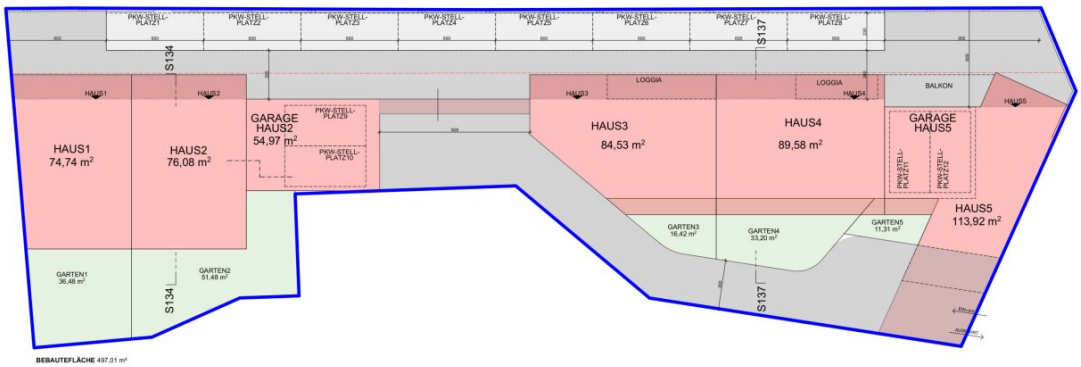
Signatur aufgebracht von Daniela Wurzer, 08.04.2021 11:09:12

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



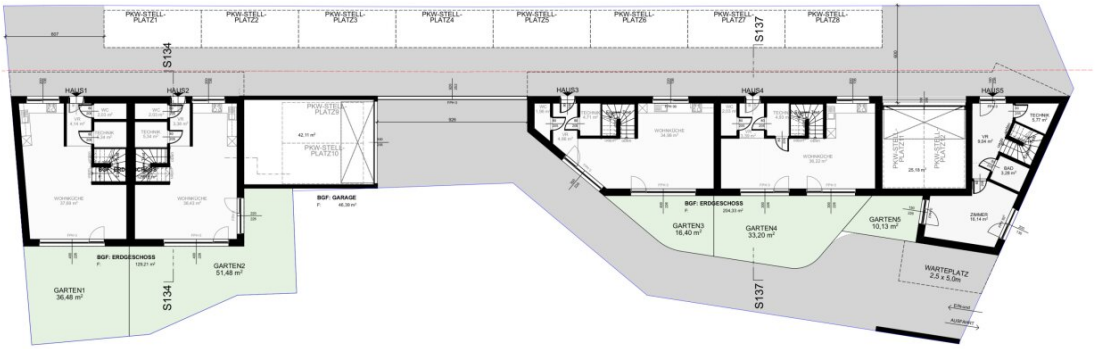

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 22-21<br>Proj. Nr. | BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL<br>Projekt | BEBAUUNGSANALYSE<br>Leistungsphase | 12.12.2022<br>Datum | VERORDNUNGSTEXT ZUM BEBAUUNGSPLAN/ FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN<br>Planinhalt | VORABZUG<br>Maßstab |

ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA
STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN
BEDUZZIWEG 8A, 1230 Wien office@rzuchowska.at +43 650 510 78 12

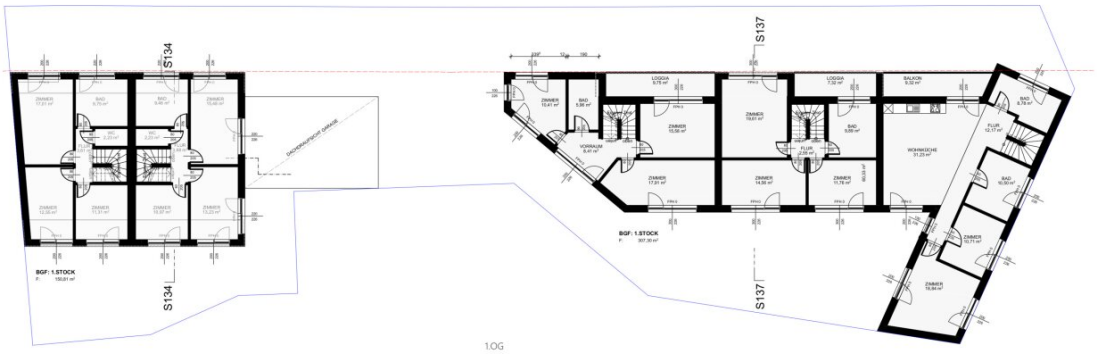



-2. STUDIE 1:200

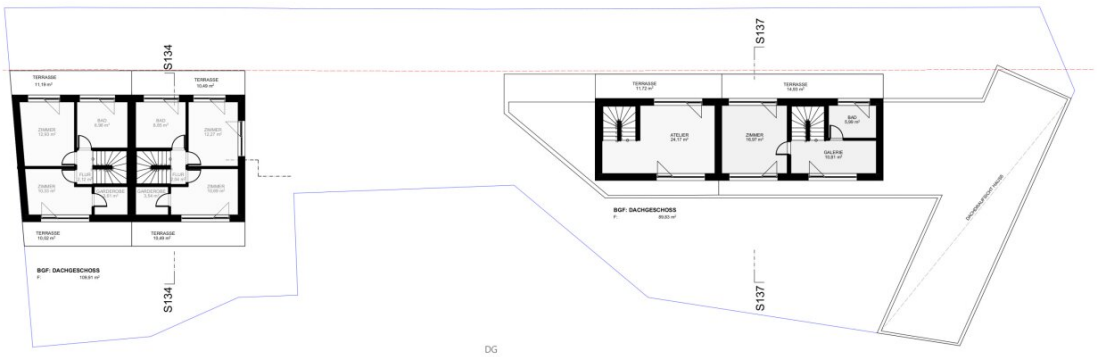
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 22-21<br>Proj. Nr. | BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL<br>Projekt | BEBAUUNGSANALYSE<br>Leistungsphase | 12.12.2022<br>Datum | LAGEPLAN<br>Planinhalt | VORABZUG | Maßstab |
| | ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA<br>STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN | BEDUZZIWEG 8A, 1230 Wien | office@rzuchowska.at | +43 650 510 78 12 | | |




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 22-21<br>Proj. Nr. | BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL<br>Projekt | BEBAUUNGSANALYSE<br>Leistungsphase | 12.12.2022<br>Datum | ERDGESCHOSS<br>Planinhalt | VORABZUG<br>Maßstab |
| | ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA<br>STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN | BEDUZZIWEG 8A, 1230 Wien | office@rzuchowska.at | +43 650 510 78 12 | |



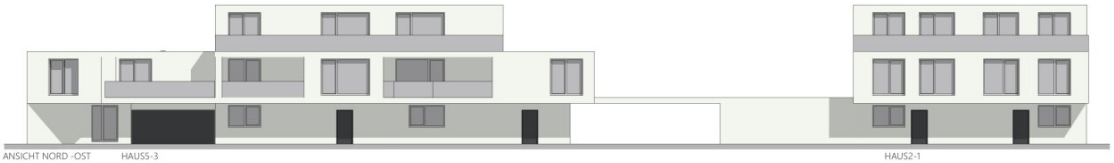

1.OG



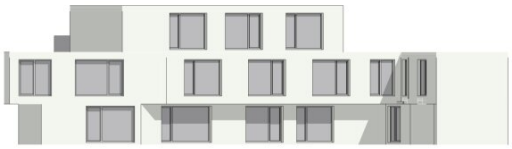

DG

DG

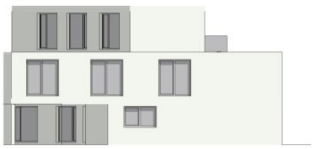
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 22-21<br>Proj. Nr. | BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL<br>Projekt | BEBAUUNGSANALYSE<br>Leistungsphase | 12.12.2022<br>Datum | 1.STOCK, DACHGESCHOSS<br>Planinhalt | VORABZUG | 1:200<br>Maßstab |
| | ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA<br>STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN | BEDUZZIWEG 8A, 1230 Wien | office@rzuchowska.at | +43 650 510 78 12 | | |



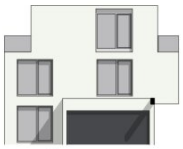
ANSICHT NORD -OST HAUS5-3 HAUS2-1



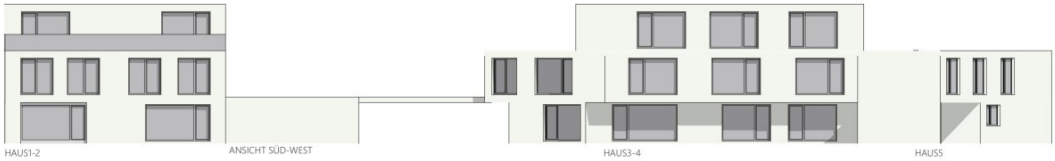
ANSICHT WEST HAUS3-4 HAUS5



ANSICHT SÜD HAUS5

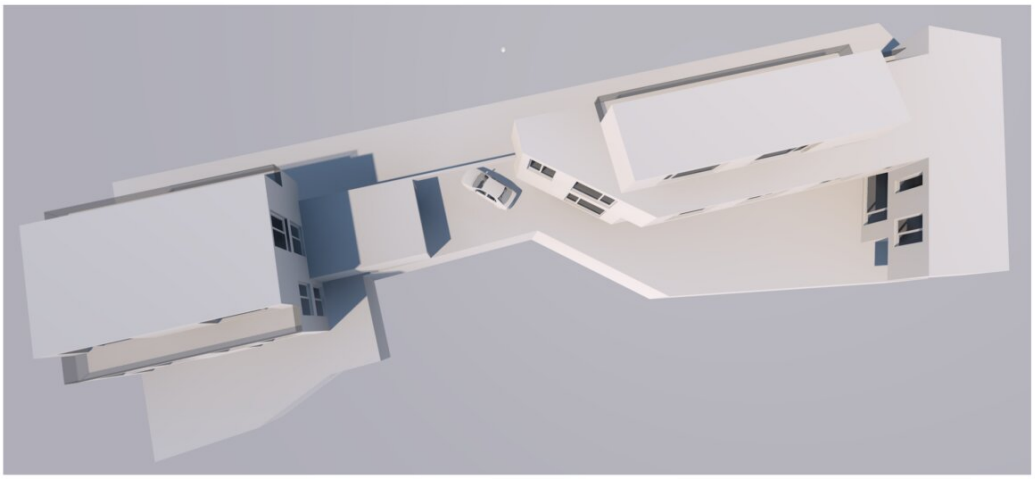


ANSICHT SÜD HAUS2



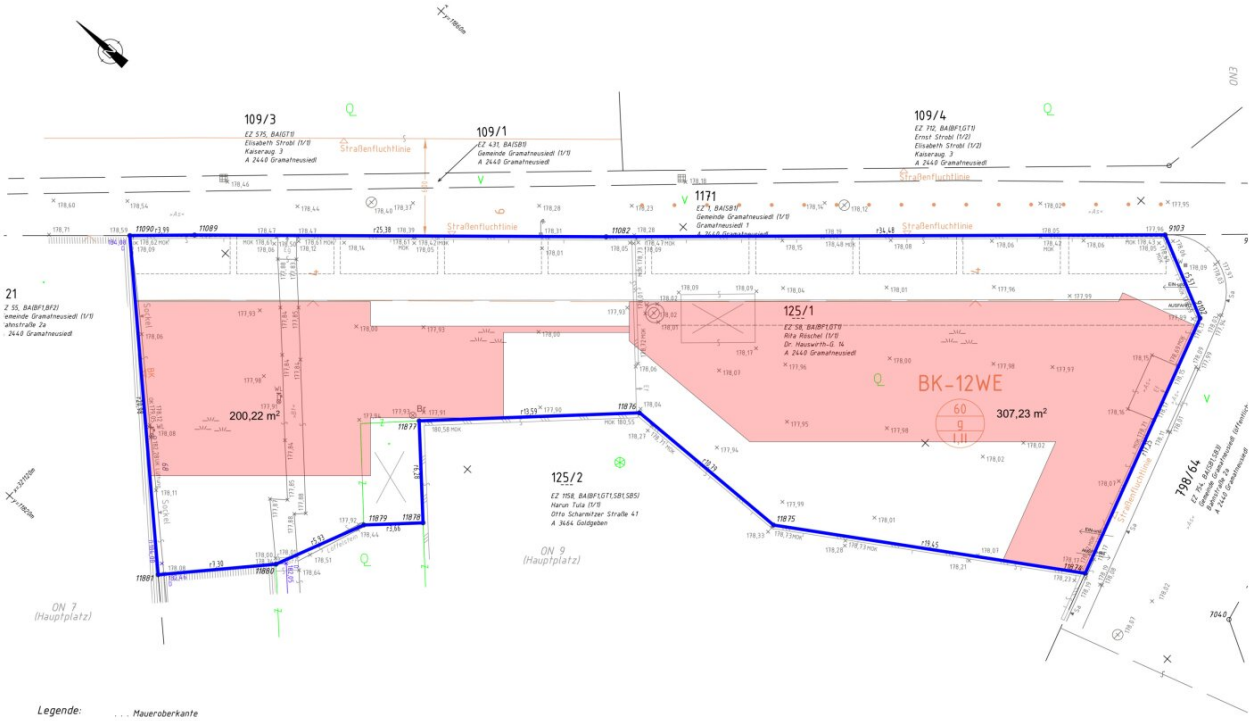
HAUS1-2 ANSICHT SÜD-WEST HAUS3-4 HAUS5

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 22-21<br>Proj. Nr. | BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL<br>Projekt | BEBAUUNGSANALYSE<br>Leistungsphase | 12.12.2022<br>Datum | ANSICHTEN<br>Planinhalt | VORABZUG | 1:100<br>Maßstab |
| | ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA<br>STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN | BEDUZZIWEG 8A, 1230 Wien office@rzuchowska.at +43 650 510 78 12 | | | | |



| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 22-21<br>Proj. Nr. | BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL<br>Projekt | BEBAUUNGSANALYSE<br>Leistungsphase | 12.12.2022<br>Datum | VISUALISIERUNGEN DOPPELHAUS<br>Planinhalt | VORABZUG | 1:100<br>Maßstab |
| | ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA<br>STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN | BEDUZZIWEG 8A, 1230 Wien | office@rzuchowska.at | +43 650 510 78 12 | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 22-21<br>Proj. Nr. | BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL<br>Projekt | BEBAUUNGSANALYSE<br>Leistungsphase | 12.12.2022<br>Datum | VISUALISIERUNGEN<br>Planinhalt | VORABZUG | 1:100<br>Maßstab |
| | ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA<br>STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN | BEDUZZIWEG 8A, 1230 Wien | office@rzuchowska.at | +43 650 510 78 12 | | |




*Legende:*

- . . . *Maueroberkante*
- . . . *Dachhöhe*
- . . . *Oberkante*
- . . . *Unterkante*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 22-21<br>Proj. Nr. | BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL<br>Projekt | BEBAUUNGSANALYSE<br>Leistungsphase | 12.12.2022<br>Datum | GEOMETERPLAN<br>Planinhalt | VORABZUG<br>Maßstab |
| | ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA<br>STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN | BEDUZZIWEG 8A, 1230 Wien | office@rzuchowska.at | +43 650 510 78 12 | |

| | | | | | BGF | Grundstücks Grösse in m² | Bebaubare Fläche gem BB | mögliche Bebaung | 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% |

| | 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** |
| | | | | | | | |
| **NF** | | | | | | | **-** |
| 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)



ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA
STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN
BEDUZZIWEG 8A, 1230 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

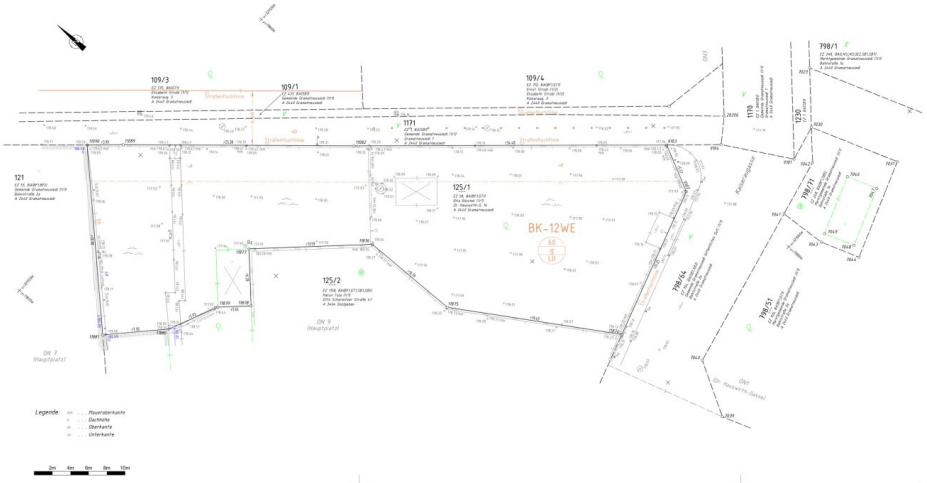
Ger. Bez.: Schwechat
Kat. Gem.: Gramatneusiedl - 05205

EZ 58: Gst. 125/1, BA(BF1,GT1)
Rita Röschel, 1/1


Vermessung SCHMID ZT-GmbH
Because Size Matters
Industrielle 1-7, Stiege 3, EG., 3400 Klosterneuburg
Tel: 02243 25 520 – 0, Fax: 02243 25 520 – 50
www.geoserve.co.at office@geoserve.co.at


Klosterneuburg, am 12.07.2022

GZ 44127/2022




| | |
|---|---|
| Zeichnungsdatum: 18.07.2022 | Bearbeiter: Arno Petzinek |
| Dateiname: P:\GZ_44100\44127_Gramatneusiedl_Kaiseraugasse\12.Auswertung\44127_LH_200.geodb3 | |

# 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