

**Gelegenheit für ein Mehrparteienhaus mit 8 Wohnungen  
oder ein Doppelhaus mit Pool - siehe Architektenstudie**



**Objektnummer: 6115/3334947**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Adresse           | Hauptstraße 8 |
| Art:              | Grundstück    |
| Land:             | Österreich    |
| PLZ/Ort:          | 1140 Wien     |
| Wohnfläche:       | 580,00 m²     |
| Kaufpreis:        | 750.000,00 €  |
| Provisionsangabe: |               |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien  
Utendorfgasse 4 / 14  
1140 Wien

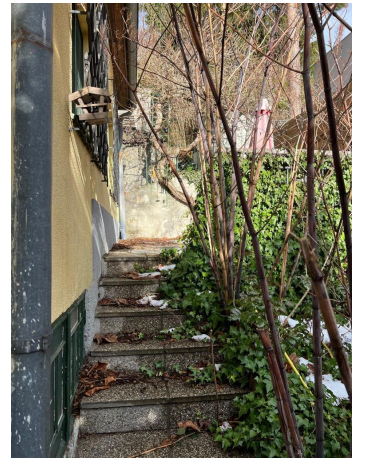
T +43 664 30 88 940  
H +436643088940

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Baustudie

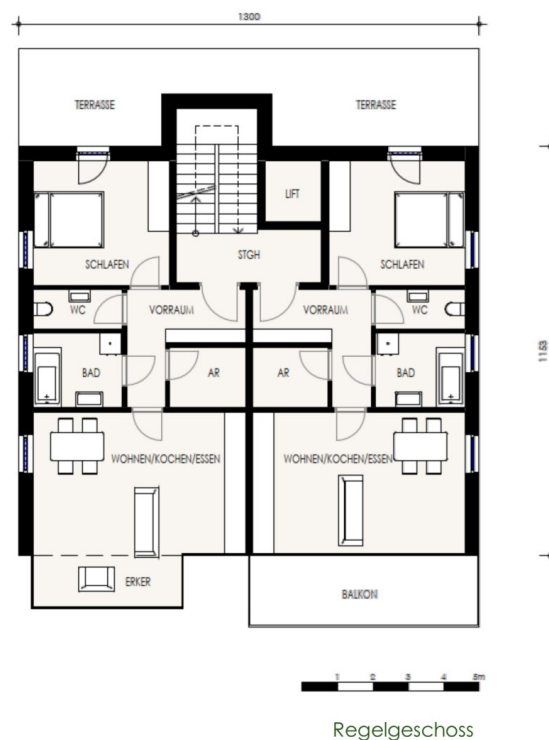
Hauptstraße 8, 1140 Penzing



## Objektdaten

|                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| PLZ:            | 1140                                 |
| Ort:            | Wien                                 |
| Grundstück:     | 654 m <sup>2</sup>                   |
| Geschosse:      | 5                                    |
| Wohnfläche:     | 538,28 m <sup>2</sup>                |
| Wohnungsgrößen: | 58 m <sup>2</sup> -83 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:         | 2-3 Zimmer Wohnungen                 |
| Wohneinheiten:  | 8                                    |
| Stellplätze:    | 5                                    |

Das Grundstück befindet sich im 14. Wiener Bezirk und erstreckt sich über eine Fläche von 654 m<sup>2</sup>. Dank seiner Südausrichtung erhält eine Bebauung reichlich Sonnenlicht, was helle und freundliche Wohnräume ermöglicht. Die Hanglage bietet nicht nur eine großzügige Aussicht ins Grüne, sondern eröffnet auch architektonische Gestaltungsmöglichkeiten wie Terrassenhäuser oder große Panoramafenster. Durch eine geschickte Planung können zudem mit Erker die Wohnfläche vergrößert und mit Balkonen großzügige Außenbereiche integriert werden, um den Wohnkomfort zu maximieren. Ganz oben im Dachgeschoss kann eine Maisonettewohnung mit je 83 m<sup>2</sup> einen besonderen Charme für ein einzigartiges Wohnambiente sorgen. sind und das naturnahe Wohnen ideal ergänzen. Die Dachgeschosswohnungen haben zudem über eine Brücke Zugang zum Garten, jeweils mit einer Fläche von 125m<sup>2</sup>



Laut Bebauungsplan liegt das Grundstück in einem Wohngebiet mit Bauklasse 1, wobei die maximale Gebäudehöhe der oberirdischen Geschosse 7,5 Meter beträgt. Die für den Bauplatz geltende Besondere Bestimmung 2 legt fest, dass bis zu 25 % der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Bei offener Bauweise ist die bebaubare Fläche jedoch auf maximal 150 m<sup>2</sup> pro Gebäude begrenzt, während sie bei gekuppelter Bauweise 125 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.



Quelle: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan











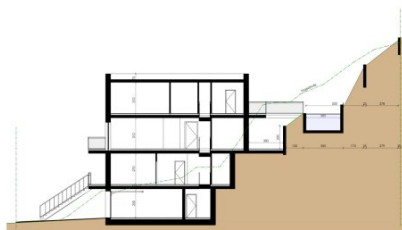








SÜDEN



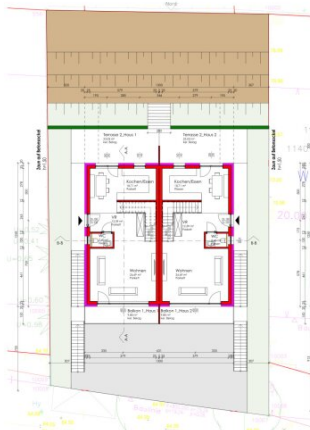
SCHNITT A-A



PERSPEKTIVE



Bruttofläche H1+H2: 124,34 m<sup>2</sup> 02. UTERGESCHOSS  
Bruttofläche H1+H2: 146,86 m<sup>2</sup> 01. UTERGESCHOSS  
Wohnnutzfläche je Einheit: 51,84 m<sup>2</sup>

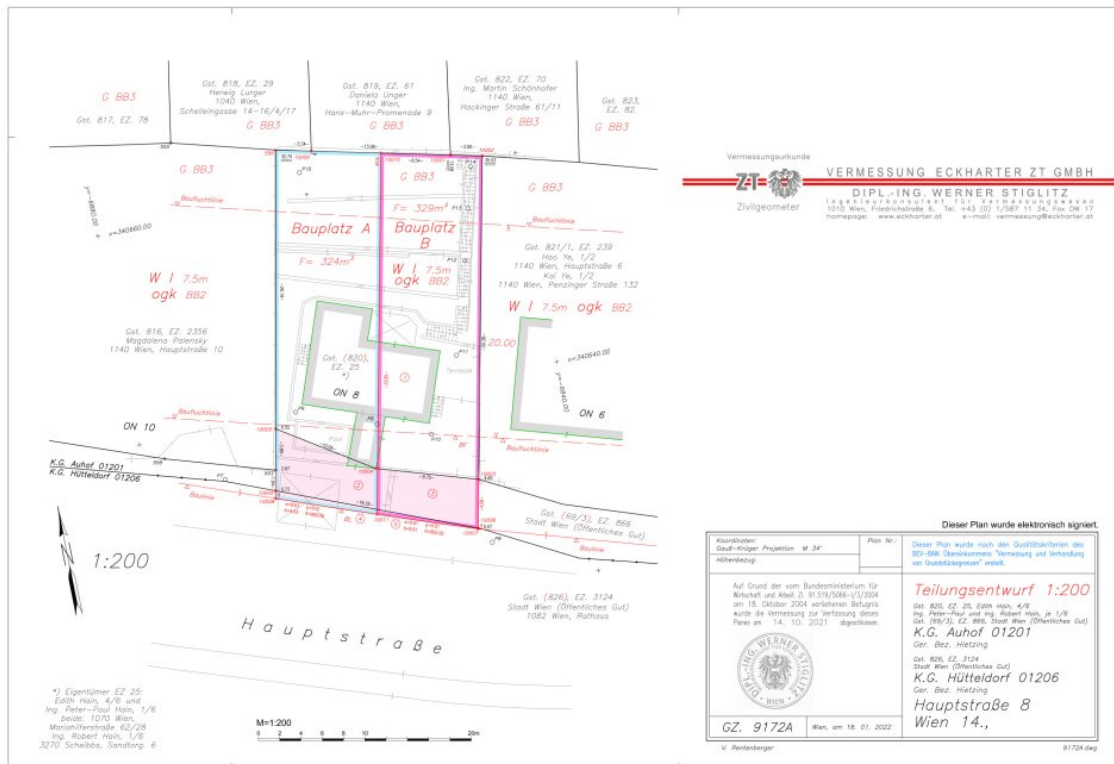


Bruttofläche H1+H2: 162,50 m<sup>2</sup> ERDGESCHOSS  
Wohnnutzfläche je Einheit: 60,19 m<sup>2</sup>



Bruttofläche H1+H2: 162,50 m<sup>2</sup> OBERGESCHOSS  
Wohnnutzfläche je Einheit: 58,33 m<sup>2</sup>

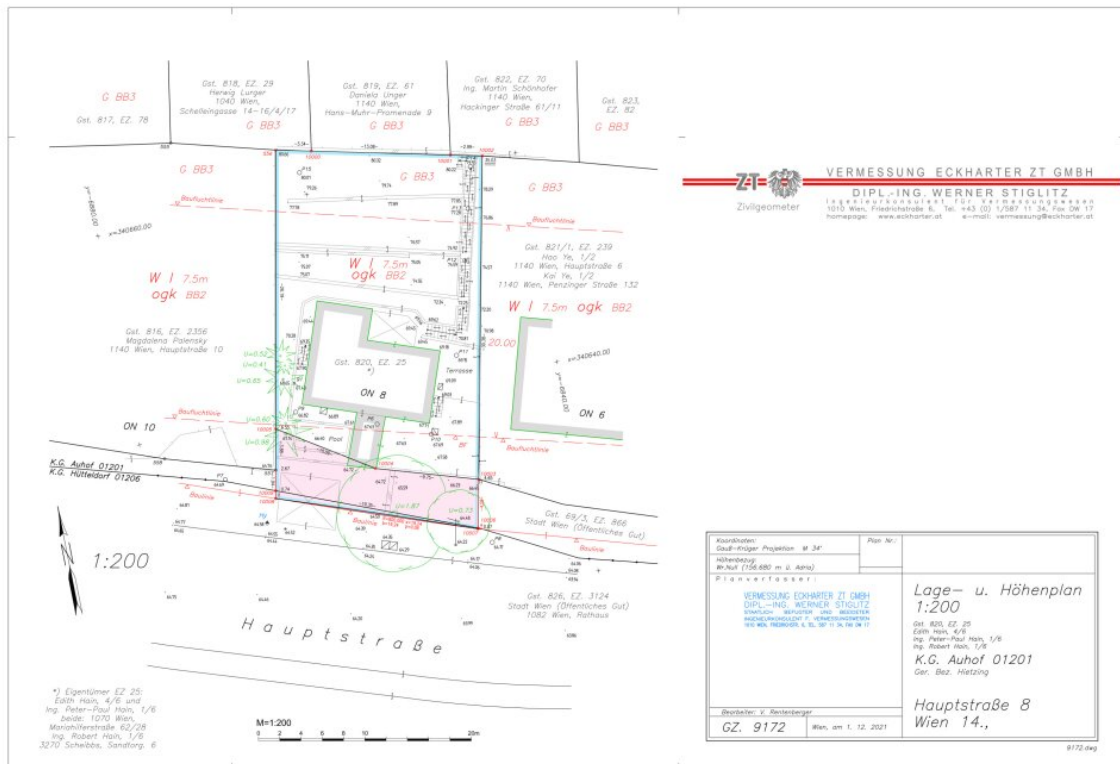
Summe Bruttogeschossfläche Haus 1+Haus 2: 618,84 m<sup>2</sup>  
Wohnnutzfläche je Haus: 171,79 m<sup>2</sup>



Vermessungsurkunde  
**ZT**  
Zivilgeometer  
VERMESSUNG ECKHARTER ZT GMBH  
DIPLOM-ING. WERNER STIGLITZ  
1010 Wien, Fleischmarkt 6, Tel. +43 (0) 1 5867 11 34, Fax 06 17  
Homepage: www.eckharters.at e-mail: verm@eckharters.at

Dieser Plan wurde elektronisch signiert.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                    |                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koordinaten:<br>Gauß-Krüger-Projection W 34°<br>Nüchternheit                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Plan Nr.:<br>9172A | Dieser Plan wurde nach den Qualitätsanforderungen des<br>ÖNORM A 5050 "Vermessung und Verfertigung<br>von Vermessungsplänen" erstellt. |
| <p>Auf Grund der vom Bundesministerium für<br/>Wirtschaft und Arbeit 2. 91.374/5586-1/2004<br/>am 18. Oktober 2004 erteilten Befugnis<br/>wurde die Vermessung zur Verfertigung dieses<br/>Planes am 14. 10. 2021 abgeschlossen.</p>                                                                                                                                       |                    |                                                                                                                                        |
| <p><b>Teilungsentwurf 1:200</b><br/>Gut. 820, EZ. 25, Ebn. Hbn. 4/6<br/>Ing. Peter-Joz. Hofm. 1/8<br/>Gut. 820/1, EZ. 856, Stadt Wien (Öffentliches Gut)<br/><b>K.G. Auhof 01201</b><br/>Ger. Bez. Hütteldorf<br/>Gut. 820, EZ. 124<br/>Stadt Wien (Öffentliches Gut)<br/><b>K.G. Hütteldorf 01206</b><br/>Ger. Bez. Hütteldorf<br/><b>Hauptstraße 8</b><br/>Wien 14.,</p> |                    |                                                                                                                                        |
| <p>GZ. 9172A Wien, am 18. 01. 2022<br/>V. Reichenberger 9172A.dwg</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |                                                                                                                                        |





# Objektbeschreibung

Gelegenheit für ein Mehrparteienhaus mit 8 Wohnungen oder

ein Doppelhaus siehe Architektenstudie.

Gewichtete Fläche ca. 580 m<sup>2</sup>

Perfekte Wohnlage nahe S50 Wolf in der Au, Autobus zur U4 Hütteldorf,  
Einkaufsmöglichkeiten

vis a vis, das Auhofcenter mit Ärzten - Lokale - Einkaufsmöglichkeiten - Kino, Schulen,  
Freibad,

Kindergarten usw.

Für Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur  
Verfügung.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.275m

Apotheke <650m

Klinik <3.925m

Krankenhaus <2.025m

### Kinder & Schulen

Schule <525m

Kindergarten <1.525m

Universität <1.525m

Höhere Schule <5.825m

### Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <1.525m

Einkaufszentrum <1.675m

### Sonstige

Geldautomat <1.125m

Bank <1.125m

Post <1.800m

Polizei <1.525m

**Verkehr**

Bus <225m

U-Bahn <1.525m

Straßenbahn <1.175m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <1.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap