

Grundstück in Strebersdorf für Bauträger oder Privatpersonen



Objektnummer: 1633/254

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Kaufpreis:	2.150.000,00 €
Provisionsangabe:	

77.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

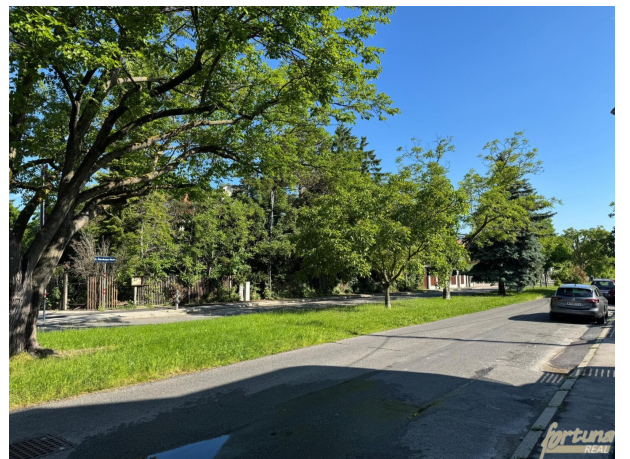


Leopold Bayer

Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 14
2000 Stockerau

H +43 660 / 42 907 50

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







FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN Stadtteilplanung u. Flächenwidmung Nordost

PLANDOKUMENT 8333

Pr.Zl. 907330-2021-GG1 Beschluss des Gemeinderates: 22.09.2021
 Kundmachung: 14.10.2021

Wien, am 23.02.2021 Der Abteilungsleiter

[Handwritten signature]

Situationsgrundlage: Mehrzweckkarte (MA41)
 49+06, 50+06
 Erhältlich: Servicestelle Stadtentwicklung, 1010, Rathausstr. 14-16, 1. Stock

Stadt Wien Dieses Dokument ist eine elektronische Information. Die elektronische Information ist die einzige gültige Version. Die elektronische Information ist durch eine elektronische Signatur geschützt. Die elektronische Signatur ist durch eine elektronische Signatur geschützt.

fortuna
 REAL

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MA 21B - Stadtteilplanung und Flächenwidmung - Nordost

Plandokument 8333

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **22. September 2021, Pr. Zl. 907330-2021-GGI**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8333 mit der rot strichpunktiierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

**Hasswellgasse, Babitschgasse, Strebersdorfer
Straße, Ödenburger Straße, Steinamangergasse
und Marchfeldkanal (Linienzug 1-2) im
21. Bezirk, Kat.G. Strebersdorf und
Kat.G. Großjedlersdorf I**

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung (BO) für Wien die in den Absätzen I und II angeführten Bestimmungen getroffen:

I.

Die bisherigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebiets liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

Gemäß §§ 4 und 5 der BO für Wien werden folgende Bestimmungen getroffen:

1. Bestimmungen des Plans:

Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.

Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 21. März 2019 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

2. Bestimmungen für die Ausgestaltung der **Querschnitte von Verkehrsflächen**:

Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mehr als 11 m, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, wird bestimmt:

Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite herzustellen.

Die Strebersdorfer Straße zwischen Ödenburger Straße und Babitschgasse, der Lielegweg vor ONr. 3 bis ONr. 9 sowie vor ONr. 35 bis ONr. 45 und die Ödenburger Straße, ist so auszugestalten, dass die Herstellung bzw. Erhaltung von mindestens einer Baumreihe möglich ist. Die

fortuna
REAL

Strebersdorfer Straße westlich der Ödenburger Straße ist so auszugestalten, dass die Herstellung bzw. Erhaltung von mindestens zweier Baumreihen möglich ist.

3. Bestimmungen **ohne** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

Für das gesamte Plangebiet wird bestimmt:

- 3.1. Der oberste Abschluss des Dachs darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.
- 3.2. Es sind maximal drei Geschosse zulässig, die zur Gänze oder zu einem Teil über dem anschließenden Gelände liegen.
- 3.3. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
- 3.4. Die bebaute Fläche der Nebengebäude darf im Wohngebiet insgesamt höchstens 30 m² je Bauplatz betragen.
- 3.5. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.
- 3.6. Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften dürfen 2 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
- 3.7. Mindestens 40 v.H. des Bauplatzes sind von jeder ober- und unterirdischer Bebauung freizuhalten.

Der Abteilungsleiter
Dipl.-Ing. Christoph Hrnčir



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

21. März 2019

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)

GRÜNLAND

Ländliche Gebiete

L

Erholungsgebiete

Parkanlagen

Kleingartengebiete

Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen

Sport- und Spielplätze

Freibäder

Grundflächen für Badehütten

sonstige für die Volksgesundheit und

Erholung der Bevölkerung notwendige

Grundflächen, z.B.

Epk
Ekl
Eklw
Esp
Ebd
Ebh

ELagerwiese

Schutzgebiete

Wald- und Wiesengürtel

landwirtschaftliche Nutzung

Parkschutzgebiete

Friedhöfe

Sondernutzungsgebiete

Sww
SwwL
Spk
F
SN

VERKEHRSBÄNDER

VB

BAULAND

Wohngebiete

Wohngebiet-Geschäftsviertel

Wohngebiet-geförderter Wohnbau

Gartensiedlungsgebiete

Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage

Gemischte Baugebiete

Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel

Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau

Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet

Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen

Industriegebiete

mit bestimmter Verwendungs- oder

Nutzungsart (Beschränkung)

Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU

W
WGV
WGF
GS
GS^{GM}
GB
GBGV
GBGF
GBBG
GBF
IG

IGBS
IGSI

SONDERGEBIETE

SO

gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.

SO^KÄranlage

Lagerplätze und Ländeflächen,

mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)

SO^L
SO^L/BS

Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU

SO^{SI}

Sonstige Grundflächen für die Errichtung
bestimmter, nicht unter eine andere Widmung
fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B.

SO^{Markt}

ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPÄNE BZW. PLANDOKUMENTE

Grenze des Plangebietes

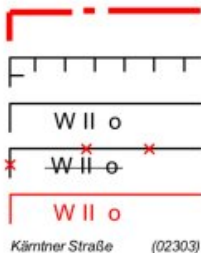
Grenze des Bausperrgebietes

Genehmigte und bleibende
Bestimmungen (schwarz)

Aufzulassende bzw. aufgelassene
Bestimmungen

Beantragte bzw. neu genehmigte
Bestimmungen

Straßencode, z.B.



BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN

Baulinien

Straßenfluchtlinien

Verkehrsfluchtlinien

Grenzfluchtlinien

Baufluchtlinien

Grenzlinien



Genehmigte HÖHENLAGE

für Verkehrsflächen in der ersten Ebene
in einer anderen Ebene

25,5
30,5

Genehmigte QUERSCHNITTE

von Verkehrsflächen mit
Schnittbezeichnungen

S1 S2

Fußweg

Fw

BAUKLASSEN (§75)

Grenzmaße der Bauklasse VI

z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m

I bis VI

32-38m

BAUWEISEN (§76)

offene Bauweise

gekuppelte Bauweise

offene oder gekuppelte Bauweise

Gruppenbauweise

geschlossene Bauweise

o
gk
ogk
gr
g

STRUKTUREN (§77)

Strukturgebiet

Struktureinheit

StrG
StrE

Zusätzliche Festlegungen §5(4)

Soweit sie nicht durch die nachfolgenden
Zeichen besonders gekennzeichnet sind

BB

Schutzzonen



Wohnzonen

Einkaufszentren

EKZ (..... m²)

Beschränkung der bebaubaren Fläche

z.B. auf 100m² oder auf

20% der Bauplatzfläche oder auf

20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes

100m²
20%
[20%]

Laubengänge

Lg

Durchfahrten

Df

öffentliche

öDf

Arkaden

Ak

Durchgänge

Dg

öffentliche

öDg

öffentliche Aufschließungsleitungen

(Einbauten - Trasse)

Ebt 8,00

Beschränkung der Gebäudehöhen

z.B. auf 14m oder auf

67,5m über Wiener Null

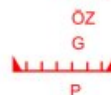
14m
+67,5m

Grundflächen für öffentliche Zwecke

gärtnerische Ausgestaltung

keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien

Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen



Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung
und Erhaltung von Straßen

§ 53

fortuna
REAL



Objektbeschreibung

Das Eckgrundstück besteht aus 3 zusammenhängenden Grundstücken mit einer Gesamtfläche von ca. 1800 m².

Es stehen 2 sanierungsbedürftige Häuser auf dem Objekt, daher sind die Aufschließungs- und Anschlussgebühren bezahlt und die Anschlüsse für Kanal, Wasser und Strom befinden sich auf dem Grundstück.

Widmung: Bauland/Wohngebiet W I 7,5m, offen oder gekuppelte Bebauung möglich

Das Objekt ist optimal für Bauträger oder Genossenschaften für die Errichtung eines großvolumigen Wohnbaus oder auch für Privatpersonen, die ihren Traum von eigenen Haus umsetzen möchten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap