

Eigengrund: Grünland mit Gartenhaus - Großes Grundstück in Mauer am Kadoltsberg - direkt am Lainzer Tiergarten



Objektnummer: 1609/46581

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wittgensteinstraße
Art:	Grundstück - Freizeit
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Nutzfläche:	34,00 m ²
Bäder:	2
WC:	1
Garten:	4.607,00 m ²
Kaufpreis:	425.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Monika Mansoory

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

T +43 1 997 1000
H +43 699 171 50 249

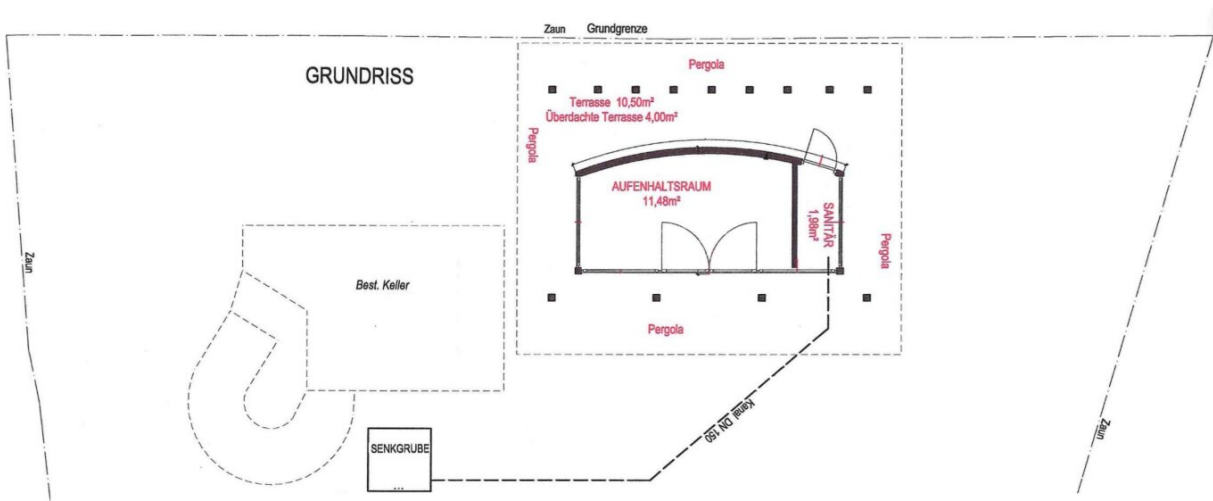
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Unverkäufliches Dienstexemplar!

M A G I S T R A T D E R S T A D T W I E N
MA 21 B - Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd

Plandokument 7100

Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23. Juni 1999,
Pr. Zl. 218 GPZ/99, den folgenden Beschluß gefaßt:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes
für das im Antragsplan Nr. 7100 mit der rot strichpunktierten
Linie umschriebene Gebiet zwischen

Breitenfurter Straße, Landesgrenze, Bezirksgrenze,
Linienzug 1-4, Gebirgsgasse, Linienzug 5-6, Maurer Lange Gasse,
Linienzug 7-8, Rysergasse, Kalksburger Straße,
Anton-Krieger-Gasse, Weixelbergergasse,
Rudolf-Waisenhorn-Gasse, Linienzug 9-12, Zemlinskygasse,
Linienzug 13-18 und Jägerweggasse,
im 23. Bezirk, Kat. G. Kalksburg, Liesing, Rodaun und Mauer

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung für Wien folgende
Bestimmungen getroffen:

I

Der bisher gültige Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan ver-
liert seine weitere Rechtskraft.

II

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt. Für die
rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende
„Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebau-
ungsplan“ (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 1. September 1996 maß-
gebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Gemäß § 5 (2) lit. c der BO für Wien wird für die Querschnit-
te der Verkehrsflächen bestimmt:

Bei einer Straßenbreite ab 10,00 m sind entlang den Fluchtli-
nien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen.

RE/MAX

3. Gemäß § 5 (4) der BO für Wien wird bestimmt:

3.1. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet ohne Plandarstellung:

- 3.1.1. Erker dürfen die Baulinien nicht überragen. Über die Baufuchtlinien in Vorgärten ragende Erker, Balkone und vorragende Loggien müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m von den Baulinien einhalten.
- 3.1.2. Die Errichtung von Staffelgeschoßen an den zu den Baulinien orientierten Schauseiten der Gebäude ist untersagt.
- 3.1.3. Der höchste Punkt des Daches von Gebäuden darf höchstens 4,5 m über der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhe liegen, wobei die Errichtung von nur einem Dachgeschoß je Gebäude zulässig ist.
- 3.1.4. Bebaubare, aber unbebaut bleibende Grundflächen im Bauland sind gärtnerisch auszugestalten.
- 3.1.5. Bei der Errichtung von unterirdischen Baulichkeiten in den zur gärtnerischen Ausgestaltung bestimmten Bereichen sind Vorkehrungen zu treffen, daß für das Pflanzen von Bäumen ausreichende Erdkerne vorhanden bleiben.
- 3.1.6. Die mit Nebengebäuden bebaute Gesamtfläche darf je Bauplatz 35 m² nicht überschreiten. Flachdächer von Nebengebäuden bis zu einer Neigung von fünf Grad sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen.
- 3.1.7. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen dürfen 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
Dies gilt nicht für Einfriedungen entlang den Grundgrenzen des Friedhofes Kalksburg und des Lainzer Tiergartens, die vollflächig ausgebildet werden dürfen.

3.2. Besondere Bestimmungen mit Plandarstellung:

- 3.2.1. Im Bereich des ländlichen Gebietes (L) ist die Errichtung von Baulichkeiten nur innerhalb der mit Baufuchtlinien umgrenzten und mit L BB1 bezeichneten Fläche zulässig. Die Gebäudehöhe darf 6,5 m nicht überschreiten.
- 3.2.2. Auf den mit Sww BB2 bezeichneten Flächen dürfen innerhalb der Baufuchtlinien Gebäude mit einer Gebäudehöhe von höchstens 4,5 m errichtet werden.
- 3.2.3. Auf den mit Sww BB3 bezeichneten Flächen dürfen innerhalb der Baufuchtlinien Gebäude mit einer Gebäudehöhe von höchstens 6,5 m errichtet werden.
- 3.2.4. Auf den mit SO Wasserbehälter ÖZ BB4 bezeichneten Flächen dürfen innerhalb der Baufuchtlinien Gebäude mit einer Gebäudehöhe von höchstens 4,5 m errichtet werden.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Walter Vokaun
Senatsrat

**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	Epk
Kleingartengebiete	Ekl
Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen	Eklw
Sport- und Spielplätze	Esp
Freibäder	Ebd
Grundflächen für Badehütten	Ebh
sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen, z.B.	ELagerwiese
Schutzgebiete	
Wald- und Wiesengürtel	Sww
landwirtschaftliche Nutzung	SwwL
Parkschutzgebiete	Spk
Friedhöfe	F
Sondernutzungsgebiete	SN
VERKEHRSBÄNDER	VB
BAULAND	
Wohngebiete	W
Wohngebiet-Geschäftsviertel	WGV
Wohngebiet-geförderter Wohnbau	WGF
Gartensiedlungsgebiete	GS
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage	GSGM
Gemischte Baugebiete	GB
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel	GBGV
Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau	GBGF
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet	GBBG
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen	GBF
Industriegebiete	IG
mit bestimmter Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung)	IGBS
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	IGSI
SONDERGEBIETE	SO
gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.	SO Kläranlage
Lagerplätze und Ländeflächen, mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)	SOLL SOLL/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.	<i>Kärntner Straße (02303)</i>

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN	
Baulinien	
Straßenfluchtlinien	
Verkehrsfluchtlinien	
Grenzfluchtlinien	
Baufuchtlinien	
Grenzzlinien	
Genehmigte HÖHENLAGE	
für Verkehrsflächen in der ersten Ebene	H1
in einer anderen Ebene	H2
Genehmigte QUERSCHNITTE	
von Verkehrsflächen mit Schnittbezeichnungen	S1 S2
Fußweg	Fw
BAUKLASSEN (§75)	I bis VI
Grenzmaße der Bauklasse VI	
z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m	32-38m
BAUWEISEN (§76)	
offene Bauweise	o
gekuppelte Bauweise	gk
offene oder gekuppelte Bauweise	ogk
Gruppenbauweise	gr
geschlossene Bauweise	g
STRUKTUREN (§77)	
Strukturgebiet	StrG
Struktureinheit	StrE
Zusätzliche Festlegungen §5(4)	
Soweit sie nicht durch die nachfolgenden Zeichen besonders gekennzeichnet sind	BB
Schutzzonen	
Wohnzonen	
Einkaufszentren	EKZ (..... m ²)
Beschränkung der bebaubaren Fläche	
z.B. auf 100m ² oder auf	100m²
20% der Bauplatzfläche oder auf	20%
20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes	[20%]
Laubengänge Lg Durchfahrten Df öffentliche öDf	
Arkaden Ak Durchgänge Dg öffentliche öDg	
öffentliche Aufschließungsleitungen (Einbauten - Trasse)	
Beschränkung der Gebäudehöhen	
z.B. auf 14m oder auf	14m
67,5m über Wiener Null	+67,5m
Grundflächen für öffentliche Zwecke	ÖZ
gärtnerische Ausgestaltung	G
keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien	
Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen	P
Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen	§ 53

Objektbeschreibung

Ein einmaliges Grundstück im Naturparadis direkt beim Lainzer Tiergarten und Maurer Wald.

Die angebotene Liegenschaft liegt am Waldrand in der Siedlung Kadoltsberg.

Die kleingärtnerisch genutzte Fläche ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen (Gebiet Natura 2000) und sohin als Grünland (Wald- und Wiesengürtel) anzusehen.

Die Lage ist traumhaft, umgeben vom Wald, mit einem herrlichen, weiten Ausblick über die Weingärten.

Das außergewöhnliche, in jedem Detail durchdachte Gartenhaus ähnelt mehr einer modernen Villa im Miniformat als einem Geräteschuppen.

Dank den Glaswänden ist man jederzeit Mitten in der Natur, und jedoch in einem geschützten, uneinsehbaren Bereich. Ein Kamin verstrahlt an kälteren Tagen und Abenden eine gemütliche Wärme in diesem einzigartigen Naturrefugium.

Der Kellerraum verfügt über eine elektrische Bodenheizung und ist ebenfalls mit Glaswänden ausgestattet (Richtung Osten).

Das Grundstück ist umzäunt, verfügt über Strom, einen Brunnen sowie eine Senkgrube und kann vielseitig genutzt werden.

Gartenhaus: 16m², Strom, Licht, Kamin, WC, Dusche,

Keller: ca. 18m², Strom, Licht, Fußbodenheizung

Grundstück 1 (mit dem Gartenhaus): 1.854m²

Grundstück 2: 2.753m²

Widmung: Ssw (Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel)

Erreichbarkeit:

Parkmöglichkeiten gibt es am Ende der Wittgensteinstraße, von da erreicht man das

Grundstück in ca. 10 Minuten zu Fuß.

Öffentliche Anbindung: Bus 56A

Bei weiterem Interesse sende ich Ihnen die relevante Unterlagen zur Wohnung.

Wenn Sie sich entscheiden die Liegenschaft zu kaufen, begleite ich Sie gerne durch den Kaufprozess, vom Kaufanbot bis zur Übergabe der Wohnung.

Unsere zuverlässigen Partner unterstützen Sie gerne auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden die besten Konditionen für Sie.

Allgemeines:

Die Angaben beruhen auf Informationen des Auftraggebers und sind ohne Gewähr.

Es wird auf die Doppelmaklertätigkeit und auf das Bestehen eines wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Abgeber hingewiesen.

Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises

Käuferprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Die vertragliche und treuhändige Abwicklung erfolgt ausschließlich durch die Rechtsanwaltskanzlei Sokolski + Madany, 1090 Wien (Kosten: 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. + Barauslagen).

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs können wir als Doppelmakler tätig sein.

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerin und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.750m
Höhere Schule <5.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.750m
Bahnhof <2.250m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap