

## **Einzellagenjuwel - 2.500m<sup>2</sup> Grundstück zwischen den Weinreben am Nußberg**



**Objektnummer: 6876/1274**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	480,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	480,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	20
<b>Bäder:</b>	8
<b>WC:</b>	8
<b>Balkone:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	3.900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Wagner, MSc**

BRI Immobilienmakler GmbH  
Peter-Jordan-Straße 8  
1190 Wien

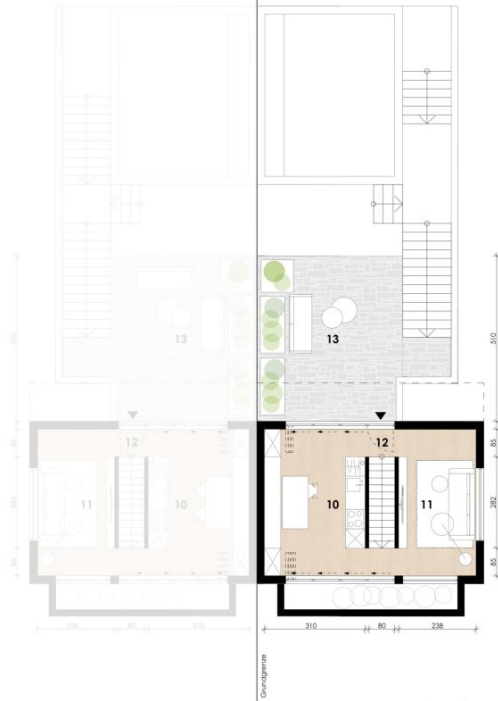
T +43 664 417 417 9











Erdgeschoß

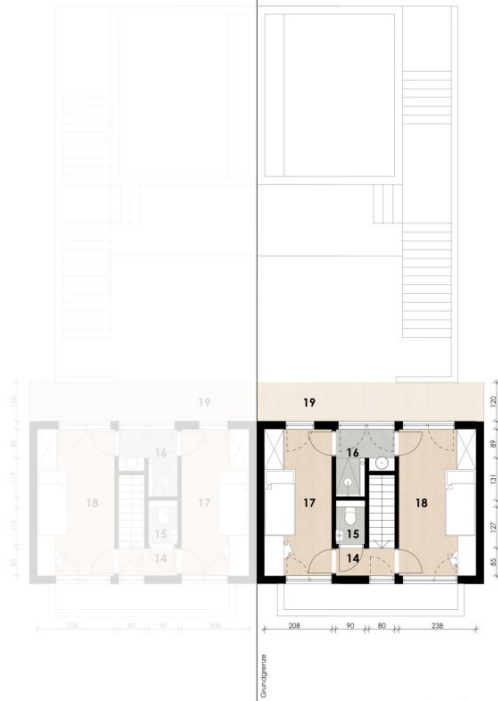
10 Essen	14,01
11 Wohnen	11,64
12 Eingang	0,88
	<b>26,53 m<sup>2</sup></b>
13 Terrasse	22,68

Hinweis: Maße können in Realität geringfügig abweichen!



VK | 1:100  
GR EG 516/7  
30.04.2024

JOSEP ZT GmbH  
Zertogasse 37  
1050 Wien  
office@josep.at  
www.josep.at



Hinweis: Maße können in Realität geringfügig abweichen!

## Obergeschoss

14	Gang	1,55
15	WC	1,03
16	Bad	2,83
17	Kind/Arbeit	9,40
18	Kind/Arbeit	10,76
		25,57 m <sup>2</sup>
19	Balkon	8,40

VK | 1:100  
GR OG 516/7  
30.04.2024

JOSEP ZT GmbH  
Zertogasse 37  
1050 Wien  
office@josep.at  
www.josep.at





Hinweis: Maße können in Realität geringfügig abweichen!



## Kellergeschoß

01	Ruheraum	19,62
02	Gang	5,22
03	WC	1,14
04	Lager I Technik	4,33
05	Bad	8,83
06	Sauna	6,14
		<b>45,28 m<sup>2</sup></b>
07	Pool	20,00
08	Außenbereich	8,82
09	Lichtschart	4,29

VK | 1:100  
GR KG 516/7  
30.04.2024

JOSEP ZT GmbH  
Zertogasse 37  
1050 Wien  
office@josep.at  
www.josep.at



Erdgeschoß

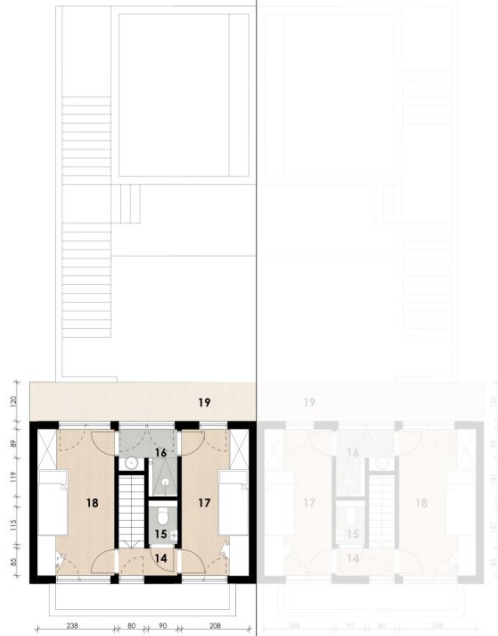
10 Essen	14,01
11 Wohnen	11,64
12 Eingang	0,88
	<b>26,53 m<sup>2</sup></b>
13 Terrasse	22,68

Hinweis: Maße können in Realität geringfügig abweichen!



VK | 1:100  
GR EG 516/6  
30.04.2024

JOSEP ZT GmbH  
Zertogasse 37  
1050 Wien  
office@josep.at  
www.josep.at



Obergeschoss

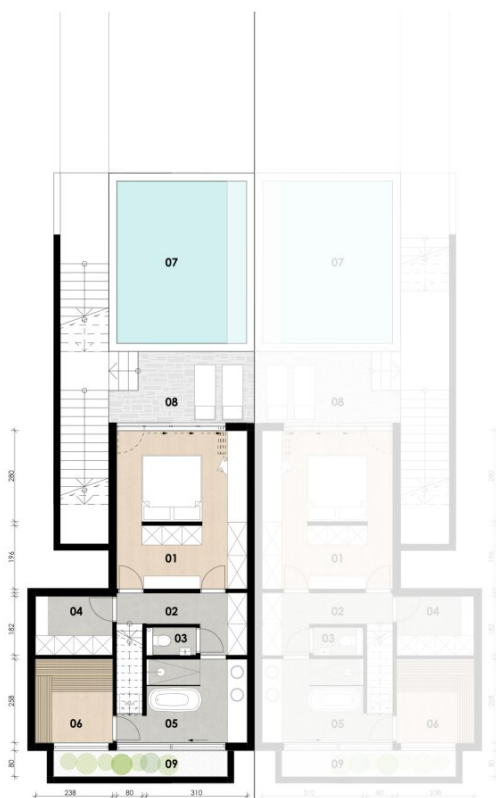
14	Gang	1,55
15	WC	1,03
16	Bad	2,83
17	Kind/Arbeit	9,40
18	Kind/Arbeit	10,76
		25,57 m <sup>2</sup>
19	Balkon	8,40

Hinweis: Maße können in Realität geringfügig abweichen!



VK | 1:100  
GR OG 516/6  
30.04.2024

JOSEP ZT GmbH  
Zertogasse 37  
1050 Wien  
office@josep.at  
www.josep.at



## Kellergeschoß

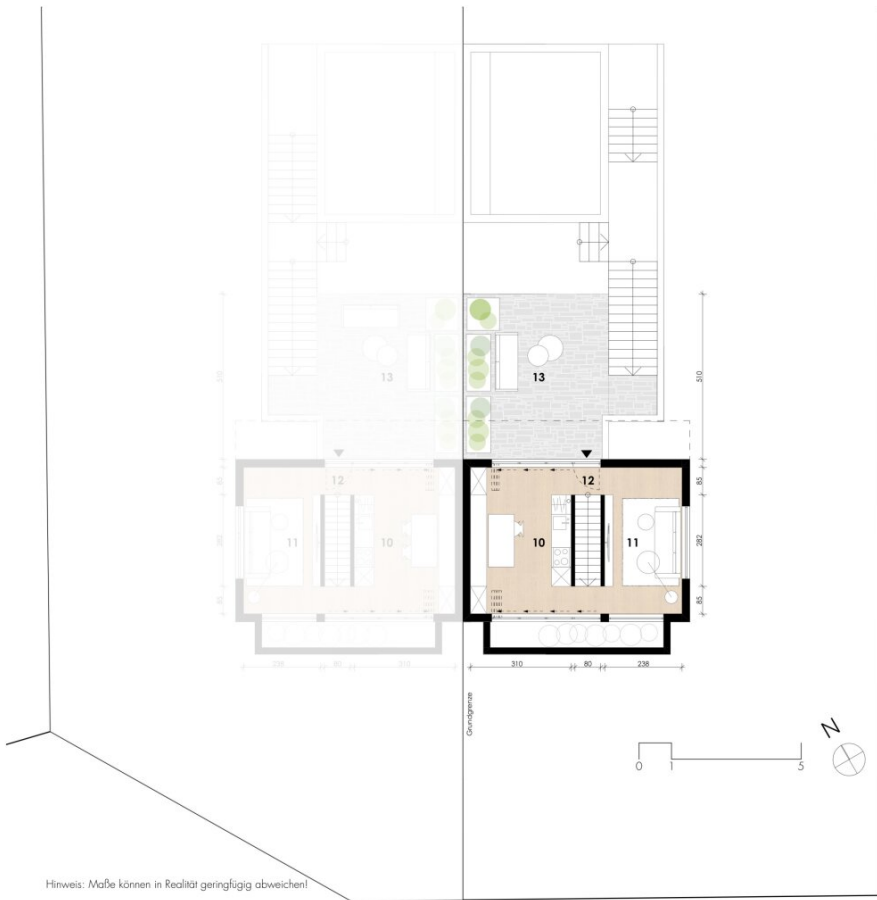
01	Ruheraum	19,62
02	Gang	5,22
03	WC	1,14
04	Lager I Technik	4,33
05	Bad	8,83
06	Sauna	6,14
		<b>45,28 m<sup>2</sup></b>
07	Pool	20,00
08	Außenbereich	8,82
09	Lichtschocht	4,29

Hinweis: Maße können in Realität geringfügig abweichen!



VK | 1:100  
GR KG 516/6  
30.04.2024

JOSEP ZT GmbH  
Zertogasse 37  
1050 Wien  
office@josep.at  
www.josep.at



Hinweis: Maße können in Realität geringfügig abweichen!

Erdgeschoß		
10	Essen	14,01
11	Wohnen	11,64
12	Eingang	0,88
		26,53 m <sup>2</sup>
13	Terrasse	22,68

VK | 1:100  
GR EG 516/5  
30.04.2024

JOSEP ZT GmbH  
Zertogasse 37  
1050 Wien  
office@josep.at  
www.josep.at



Obergeschoss

14	Gang	1,55
15	WC	1,03
16	Bad	2,83
17	Kind/Arbeit	9,40
18	Kind/Arbeit	10,76
		25,57 m <sup>2</sup>
19	Balkon	8,40

Hinweis: Maße können in Realität geringfügig abweichen!

VK | 1:100  
GR OG 516/5  
30.04.2024

JOSEP ZT GmbH  
Zertogasse 37  
1050 Wien  
office@josep.at  
www.josep.at



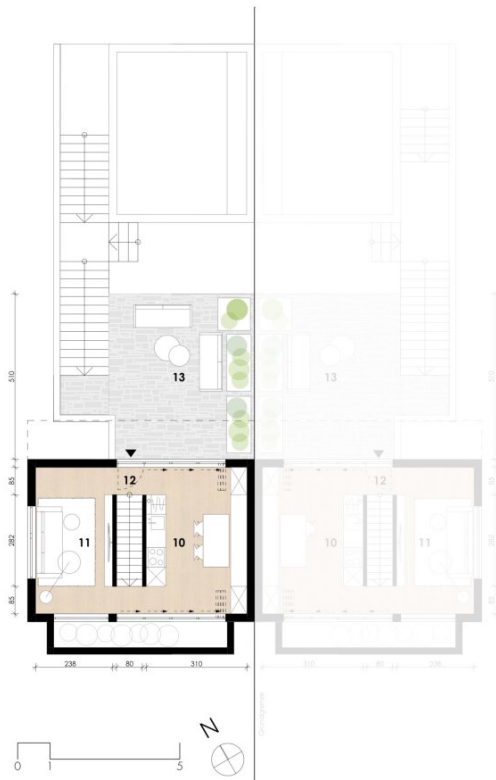
Kellergeschoß

01	Ruheraum	19,62
02	Gang	5,22
03	WC	1,14
04	Lager I Technik	4,33
05	Bad	8,83
06	Sauna	6,14
		45,28 m <sup>2</sup>
07	Pool	20,00
08	Außenbereich	8,82
09	Lichtschocht	4,29

Hinweis: Maße können in Realität geringfügig abweichen!

VK | 1:100  
GR KG 516/5  
30.04.2024

JOSEP ZT GmbH  
Zertogasse 37  
1050 Wien  
office@josep.at  
www.josep.at



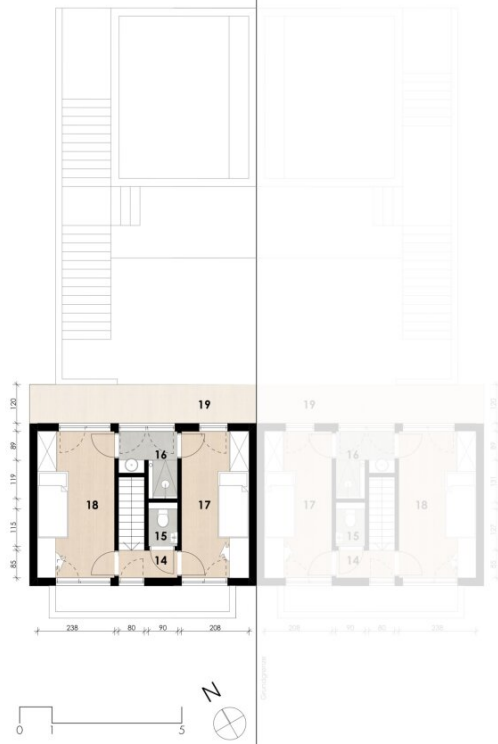
Hinweis: Maße können in Realität geringfügig abweichen!

Erdgeschoß	
10 Essen	14,01
11 Wohnen	11,64
12 Eingang	0,88
	26,53 m <sup>2</sup>
13 Terrasse	22,68

VK | 1:100  
GR EG 516/4  
30.04.2024

JOSEP ZT GmbH  
Zertogasse 37  
1050 Wien  
office@josep.at  
www.josep.at





Obergeschoss

14	Gang	1,55
15	WC	1,03
16	Bad	2,83
17	Kind/Arbeit	9,40
18	Kind/Arbeit	10,76
		25,57 m <sup>2</sup>
19	Balkon	8,40

Hinweis: Maße können in Realität geringfügig abweichen!

VK | 1:100  
GR OG 516/4  
30.04.2024

JOSEP ZT GmbH  
Zertogasse 37  
1050 Wien  
office@josep.at  
www.josep.at



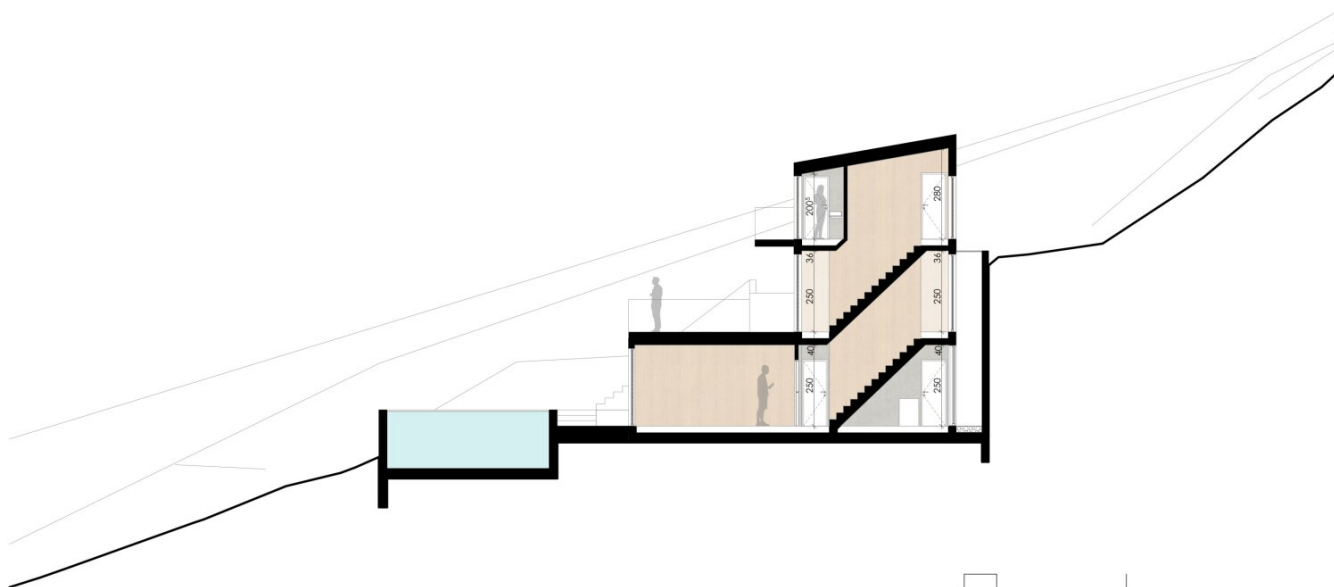
## Kellergeschoß

01	Ruheraum	19,62
02	Gang	5,22
03	WC	1,14
04	Lager I Technik	4,33
05	Bad	8,83
06	Sauna	6,14
		<b>45,28 m<sup>2</sup></b>
07	Pool	20,00
08	Außenbereich	8,82
09	Lichtschocht	4,29

Hinweis: Maße können in Realität geringfügig abweichen!

VK | 1:100  
GR KG 516/4  
30.04.2024

JOSEP ZT GmbH  
Zertogasse 37  
1050 Wien  
office@josep.at  
www.josep.at



Hinweis: Maße können in Realität geringfügig abweichen!



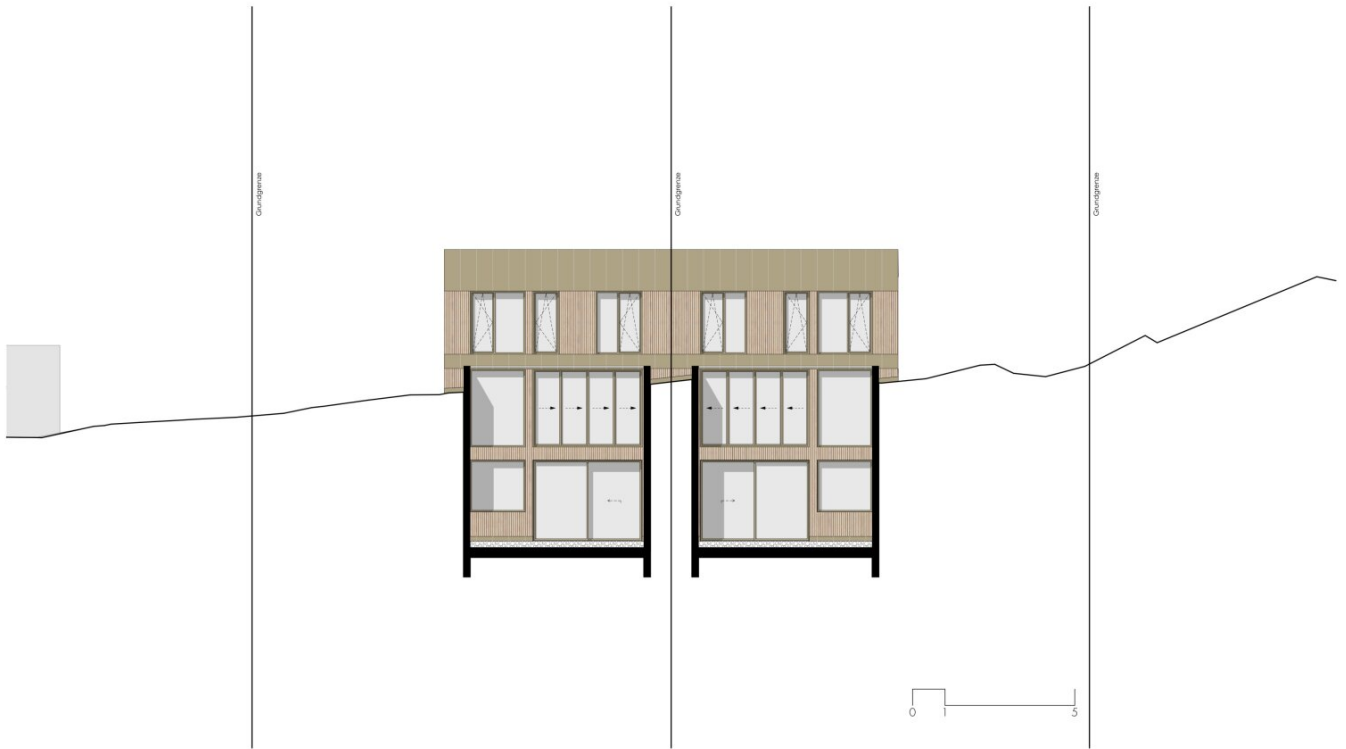
VK | 1:100  
Längsschnitt  
03.04.2024

JOSEP ZT GmbH  
Zertogasse 37  
1050 Wien  
office@josep.at  
www.josep.at



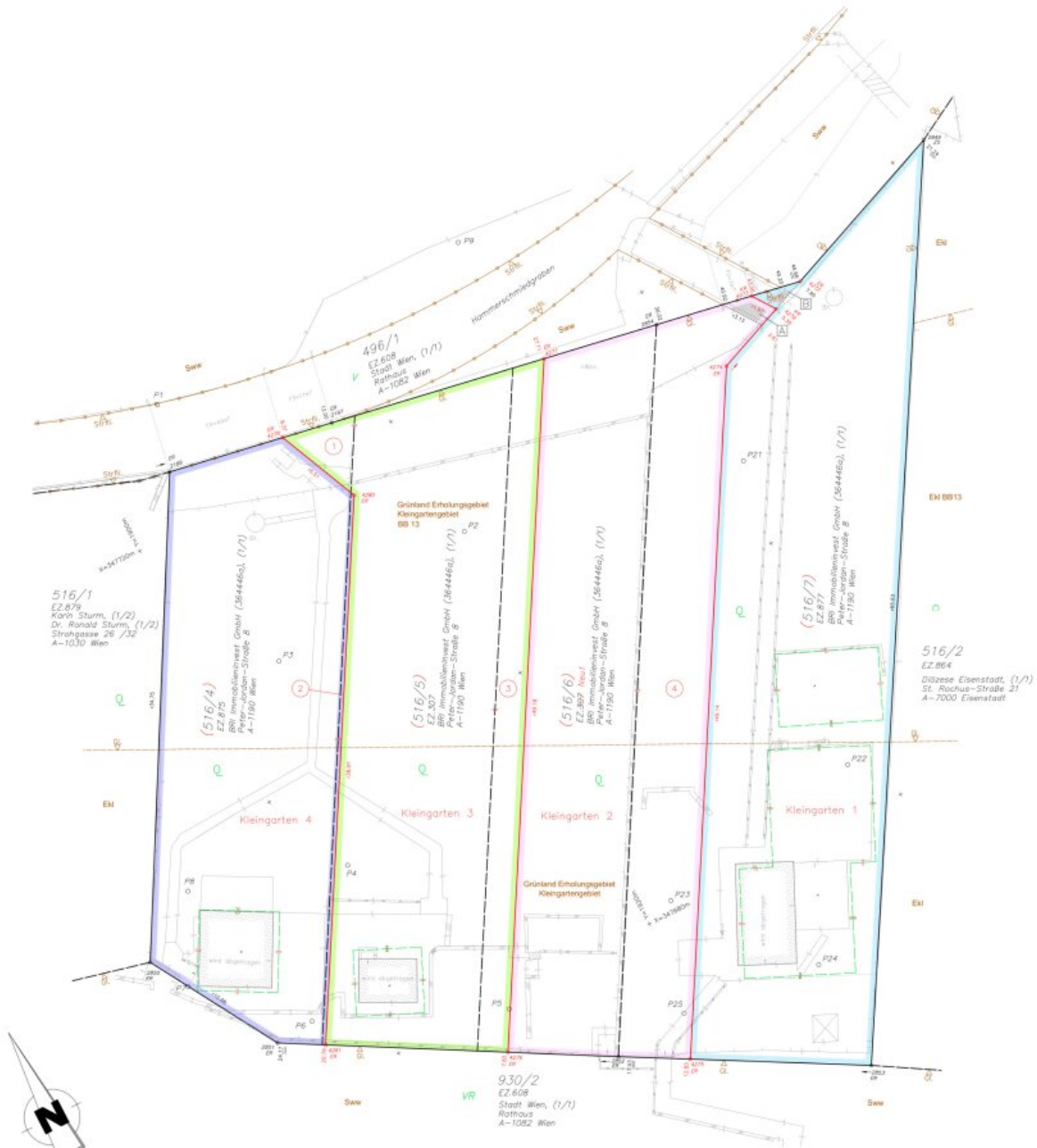
VK | 1:100  
Ansicht Nord  
03.04.2024

JOSEP ZT GmbH  
Zertogasse 37  
1050 Wien  
office@josep.at  
www.josep.at



VK | 1:100  
Ansicht Süd  
03.04.2024

JOSEP ZT GmbH  
Zertogasse 37  
1050 Wien  
office@josep.at  
www.josep.at



••• Grenzpunkt	Schleife (SANK) 101	Grundstücksgrenze bestehend	— Zugänglichkeit/sonst. verschiedene Nutzungen
••• Grenzpunkt (Bayerstr. - KVZ 136)	Dachbodenflächen (102)	Grundstücksgrenze neu	— innerhalb eines Grundstückes
••• Grenzpunkt (Zweckstr. - KVZ 107)	Lände, Acker/Wiesen (201)	Grundstücksgrenze übernommen	— von einem Kanton für andere Länd.
••• Grenzpunkt (Riesfeld - KVZ 130)	Gärten (201)	Grundstücksgrenze nicht messbar	— Grenzlinie
••• Grenzpunkt (Mauernock - KVZ 138)	Wälder (601)	Grundstücksgrenze wird zur Nutzungsgrenze	— Grundstücksummer des Grundbuchblattes
••• Grenzpunkt (Mauernock - KVZ 138)	Betriebsflächen (805)	Nutzungsgrenze	— Grundstücksummer des Grundbuchblattes
••• Grenzpunkt (Mauernock - KVZ 138)	Verkehrsflächen (803)	Nutzungsgrenze übernommen	— Sperrmaß gemessen
••• Grenzpunkt (Mauernock - KVZ 138)	Städtebauliche Flächen (801)	sonstige Linie	— Sperrmaß gemessen
••• Grenzpunkt (Mauernock - KVZ 138)	Freizeitanlagen (807)	Katastralgemeinschengrenze	— [ ] - Luftmaß



## Bestimmungen gem. Wiener Bauordnung

Bezeichnung	Gst	EZ.	aus	BANU	Fläche	Eigentümer
Kleingarten 1	( 516/7 )	877	o	301	746	BRI Immobilieninvest GmbH (364446a),1/1
Kleingarten 2	( 516/6 )	Neu1	o	301	673	BRI Immobilieninvest GmbH (364446a),1/1
Kleingarten 3	( 516/5 )	307	o	301	622	BRI Immobilieninvest GmbH (364446a),1/1
Kleingarten 4	( 516/4 )	875	o	301	507	BRI Immobilieninvest GmbH (364446a),1/1
S u m m e:					2548	

Verwendete Planunterlagen: GFN 201507/1932/01, 3015017/1994/01, 501507/2005/01

Bebauungsbestimmungen und Bauungsbeschränkungen lt. Plandokument 8361 vom 18.10.2023

Die Textbestimmungen des Plandokumentes sind zu beachten.

### §50 Bauordnung für Wien

F1 (4273-B-A-(4273)) = 2m<sup>2</sup>

F2 (4273-D-C-B-(4273)) = 7m<sup>2</sup>

F3 (4278-F-E-2197-(4278)) = 17m<sup>2</sup>

F4 (2189-G-F-4278-(2189)) = 40m<sup>2</sup>

### VermV 2016 Legende für die Abkürzungen:

#### Angaben der Benützungarten/Nutzungen (BANU):

101 - Baufl. Gebäude  
301 - Gärten

#### Angaben der Flächenermittlung:

o = aus Koordinaten  
g = grafisch

#### Indikator (Ind.):

E = Punkt an das Festpunktfeld angeschlossen

#### Klassifizierung der Punkte (Kl.):

n = neu  
p = überprüft

#### Kennzeichnungsart (Kz.):

131 = Kreuzmarke  
135 = Eisenrohr

### Servitutsausweis

Gst	EZ.	BANU	Eigentümer	Fläche lt. Kat	Servitut		
					Bez.	Figur	Fläche
( 516/6 )	Neu1	GT1	BRI Immobilieninvest GmbH (364446a),1/1	673	A	Wegfläche D-4273-4279-E-(D)	4m <sup>2</sup>
( 516/7 )	877	GT1	BRI Immobilieninvest GmbH (364446a),1/1	746	B	Wegfläche 4273-A-4272-4279-(4273)	2m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

1190 Wien - Eichelhofstraße/Hammerschmiedgraben

### **Einzigartiges Leben zwischen den Weinreben:**

**Inmitten der sanften Hügel des Nußbergs, eingebettet in die idyllische Landschaft mit ihren wunderbaren Weinreben, steht ein bereits baubewilligtes Projekt über mehrere Doppelhaushälften, mit einzigartigem Blick über Wien, zum Verkauf.**

**Die Doppelhaushälften faszinieren nicht nur durch ihr optisches Erscheinungsbild, sondern beeindrucken zudem mit ihren Annehmlichkeiten, wie einer privaten Sauna, einem Außenpool und großzügigen Freiflächen. Dieser Kraftplatz bietet eine willkommene Abwechslung zu Hektik und Trubel des Wiener Stadtlebens und vermittelt ein entspanntes Urlaubsgefühl am Rande von Wien. Der berühmte Heurige "Mayer am Nußberg" ist nur einen kurzen Spaziergang von der Liegenschaft entfernt. Genießen Sie ein Gläschen Wein mit Blick über die grünen Hügel und das schöne Panorama Wiens.**

zum Verkauf steht eine baubewilligte Doppelhaushälftenprojekt im Sphärengebiet Kahlenberg und Wienerwald,

Gesamtgrundstücksgröße: ca. 2.500,00m<sup>2</sup>,

Widmung: Grünland - Erholungsgebiet - Kleingarten,

die gesamte Grundstücksfläche umfasst in Summe 4 Kleingartenparzellen zu je:

- 746,00m<sup>2</sup> (Kleingarten 1)
- 673,00m<sup>2</sup> (Kleingarten 2)
- 622,00m<sup>2</sup> (Kleingarten 3)
- 507,00m<sup>2</sup> (Kleingarten 4)

erzielbare Gesamtnutzfläche: ca. 400,00m<sup>2</sup> zzgl. ca. 160,00m<sup>2</sup> Freiflächen (Balkon und Terrasse) sowie ein ca. 80,00m<sup>2</sup> großes Pool,



die Nutzfläche teilt sich auf 3 Ebenen (EG, OG und Keller) auf,

die rechtskräftige Baugenehmigung ist Bestandteil des Verkaufs,

der Käufer hat die Möglichkeit nur ein Grundstück, eine Doppelparzelle bzw. auch die gesamte Liegenschaft zu erwerben,

Heizungsart: Luftwärmepumpe,

der guten Ordnung halber dürfen wir festhalten, dass auf der Liegenschaft kein Hauptwohnsitz begründet werden kann,

Für einen Finanzierungswunsch können wir die Zusammenarbeit mit Herrn Binder-Seemann empfehlen. Er berücksichtigt Ihre persönlichen Verhältnisse und überblickt das Kreditangebot von mehr als 120 Kreditinstituten.

Gerne erreichen Sie ihn unter 0676/ 88 400 26 04 oder michael.binder-seemann@dvag.at

Kaufpreis: € 3.900.000,00

### **Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

Kaufvertragserrichtung: erfolgt durch GIBEL ZIRM Rechtsanwälte GmbH, 1% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und zzgl. Barauslagen

Grundbuchseintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap