

# Traumhaftes Eigenheim: Baugrund in Vösendorf



1

**Objektnummer: 1155/2476**  
**Eine Immobilie von myImmo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2331 Vösendorf
<b>Kaufpreis:</b>	415.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

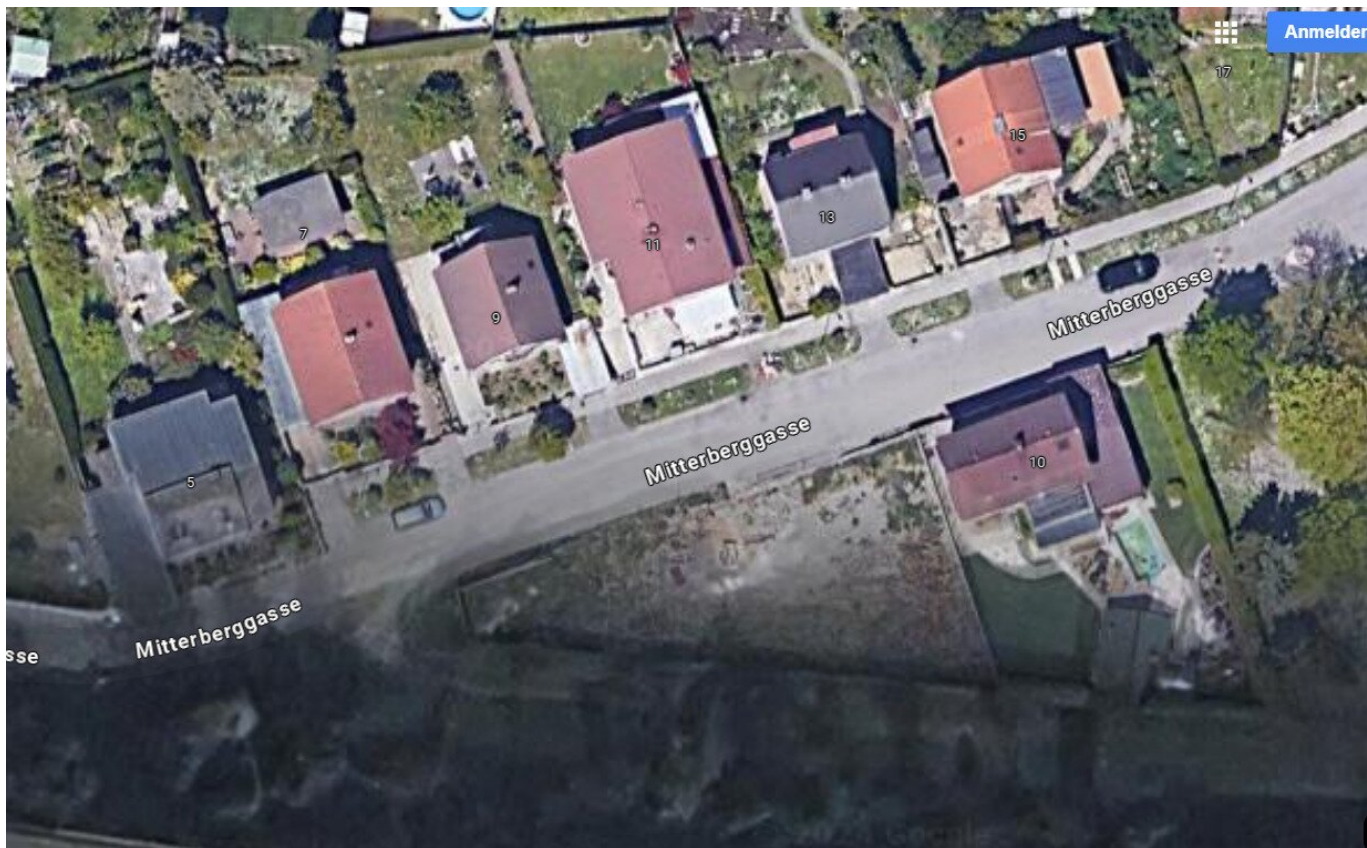
## Ihr Ansprechpartner

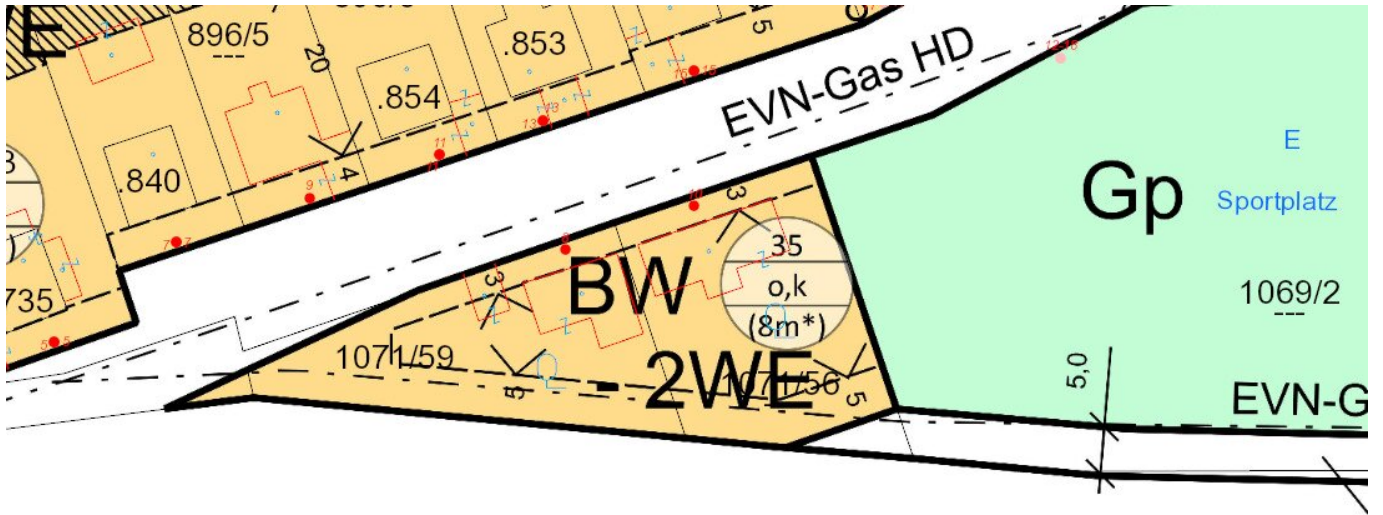
### **Serkan Geyik**

myImmo GmbH  
Semperstraße 29/6  
1180 Wien

T +43 1 810 10 21 - 12  
F + 43 1 810 10 21 - 89

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





PLAN



LEGENDE:

FESTLEGUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

**BAULAND**

**BW** Wohngebiet  
> 400 m<sup>2</sup> max. zwei Wohnstellen pro Grundstück  
 > 800 m<sup>2</sup> max. drei Wohnstellen pro Grundstück

**BK** Kerngebiet

**BKN-Vp** Kerngebiet für nachhaltige Bebauung  
L2 = Nachbaugebiet Geschäftsbereich

**BA** Agrargebiet

**BS-** Betriebsgebiet  
1. emissionsfrei (Emissionswerte halten wie im Bauland-Kerngebiet)

**BS-** Sondergebiet  
 1. Tennisplatz  
 2. Hotel  
 3. Erholung, Freizeit, Hotel  
 4. Öffentliche Einrichtungen  
 5. Sporteinrichtungen, Tennisstadionheim  
 6. Rettung  
 7. Kindergarten  
 8. Erholung, Freizeit, Sport  
 9. Alterspflege

**-A** Aufschließungszone

**-V-** Vorbehaltfläche  
 1. Schulen

verschiedene Widmungsarten in übereinander liegenden Ebenen

**BS** = Bauland-Betriebsgebiet  
**BS-V** = Bauland-Betriebsgebiet  
**Go** = Grünland Parkanlage  
**Vo** = öffentliche Verkehrsfläche

Wahndichte falls nicht anders festgelegt:  
 Einfamilienhausbau 35-60  
 verdichteter Fachbau 70-110  
 Geschosshaus 100-200

Hinweis:  
 Die Wahndichte ist nur im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zu verstehen

**-ZZ-** Zentrumzone

**GRÜNLAND**

**Gr** Land- und Forstwirtschaft

**Gho** Land- und Forstwirtschaftliche Hofstelle

**Ggu** Grüngürtel  
Funktionsbezeichnung des Grüngürtels:  
 1. Lärmschutzwall  
 2. windungsgedämmt  
 3. Erosionsschutz  
 4. Retentionsfläche

**Geh** erhaltenwertes Gebäude im Grünland

**Gspo** Sportstätte

**Gf** Friedhof

**Gp** Parkanlage

**Gkg** Kleingärten

**Glp** Lagerplatz

**Gw** Gewässer/Wasserfläche

VERKEHRSFLÄCHE

**SS** Schnellstraße/Autobahn

**LS** Landesstraßen

**Vg** öffentliche Verkehrsfläche

**Vp** private Verkehrsfläche

**P** Parkplatz

**Eisenbahn**  
Grenzt Eisenbahngebiet 2007 (d.g.F. 10) zu bestrichen  
 BAVVEREICHREICH: 120m von der Mitte des äußeren  
 Gleises  
 100m Bahnhofsareal innerhalb der  
 Bahnhofsmauer und bis 120m von  
 dieser (d.g.F.)  
 FREIWEICH: 50m von der Mitte des äußeren  
 Gleises (d.g.F.)

GRENZEN

**Gemeindegrenze**

**Landesgrenze**

KENNTLICHMACHUNGEN VON ÜBERTÖRLICHEN PLANUNGEN BZW. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

**Fo** Forstfläche gemäß DIN mit der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft

**Fo** Forstfläche gemäß DIN mit anderer Widmung als Grünland Land- und Forstwirtschaft

**B** Bodendenkmal - archaische Fundortfindungsgebiete

**A** Altstätten

**V** Verortungsfläche

**B** Bebauungsfläche

**Retentionsgebiet**

**Anschlaglinie "HQ 100"**  
Aufgrenzung, bestehende Hochwassersituationen nicht dargestellt  
 Quelle: "Hochwasserplanung ABU Neukirchen/V" von 03. Februar 2011

VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

**Hochspannungseinrichtungen**  
Schleifene: 120kV-Hochleitung, 220kV-Leitung  
 der Untertage  
 Quelle: Rechtschüler Fachmündungsplan

**EVN - Gas Hochdruck Leitung**  
Quelle: 6-mal der EVN von 07.07.2010

**Kläranlage**

**Tankstelle**

SONSTIGE PLANZEICHEN

**Baulichkeit unter Denkmalschutz**  
Quelle: 1/3 Denkmalschutzgesetz  
 d.g.F. Nr. 110/199

**Öffentliche Gebäude, öffentliche Einrichtungen**

- Landeskindergarten (West)
- Kindergarten
- Kulturhaus
- Musikschule
- Aufbauorganisation
- Gemeindeamt
- Landeskindergarten (Ost) + Musikschule

FESTLEGUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

**Strassenfluchtlinien mit Angaben des Abstandes der Straßenfluchtlinie im Meter**

**Strassenfluchtlinien, die mit den in der Natur bestehenden Straßenfluchtlinien bzw. mit den Grundfluchtlinien des nachträglichen Katasters übereinstimmen**

**Baufuchtlinie mit Angabe des Bauwuchs**

**Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie**

**Abgrenzung von Baulandflächen mit derselben Bauungsweise, -höhe und -dicke**

**Bebauungsdichte**  
\*in Zahlenangaben (ab 10%) Höchstzulässige  
 Bauungsdichte in % der Bauplatzgröße  
 höchstzulässige Geschosflächenzahl  
 \*in Zahlenangaben (ab 10%) Geschosflächenzahl  
 (Verhältnis der Grundfläche aller Geschosse von  
 Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes)  
 [x] für einen gem. Beurteilungsbereich

**Bebauungsweise**  
 F... offen  
 F... geschichtet  
 F... geschlossen  
 F... freie Anordnung der Gebäude  
 etc. einseitig offen

**SONDERBEBAUUNGSWEISEN:**

51. Die Gebäude auf einem Bauplatz sind an eine höhere bzw. vertikale Grundfluchtlinie anzubauen, wobei der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfassade zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden darf.

52. Die Gebäude auf einem Bauplatz sind an eine höhere bzw. vertikale Grundfluchtlinie, die gleichzeitig Widmungsgränze zu Grünland/Sportplatz/Goldplatz, anzubauen, wobei der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfassade zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden darf.

53. Die Gebäude auf einem Bauplatz dürfen an die Nordfluchtlinie sowie die seitliche bzw. hintere Baufluchtlinie angebaut werden, wobei der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfassade zulässiger Nachbargebäude nicht beeinträchtigt werden darf.

54. Die auf diesem Bauplatz zu errichtenden Gebäude sind an die vertikale Grundfluchtlinie anzubauen, an den anderen Grundfluchtlinien ist ein Bauwuchs anzuführen.

**Bebauungshöhe**  
 - I ... bis 5m  
 - II ... über 5m - 8m  
 - III ... über 8m - 11m  
 - IV ... über 11m - 14m  
 - V ... über 14m - 17m  
 - VI ... über 17m - 20m  
 - VII ... über 20m - 23m  
 - VIII ... über 23m - 26m  
 \* Höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern  
 \* [Hm] ... höchstzulässige Gebäudehöhe, gleichzeitig höchster Punkt des Bauwerks

**Bereiche seitlicher oder hinterer Bauweise**

**öffentliche Wege, die weder Durchzugsrecht Aufschließungsstraßen sind**

**Wohnstraße**

**Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen**

**Freifläche**  
 F1... "Baumreihe"  
 F2... Bebauungsvorschriften

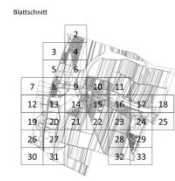
**Niveau der Verkehrsfläche**  
 Straßenfluchtlinie, an der Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen sind



BEBAUUNGSPLAN

Planblatt Nr.: Legende

Der Bebauungsplan ist Bestandteil der Verordnung des Gemeinderates mit Beschluss vom: 14.12.2022 TOP 12	Geprüft von der NO-Landesregierung	Nach Kundmachung vom: bis in Kraft getreten am:
Planerfassung: <b>raum und plan</b> Dipl.-Ing. Josef Hammer Ingenieurkammer für Raumplanung und Raumordnung statlich befugter und beidseitig Zulassung A-2020 Reich-Verein, Moersgasse 4/2 office@raumundplan.at http://www.raumundplan.at		



Stand: Dezember 2022  
 Bearbeiten: Dipl.-Ing. Josef Hammer, Lucia Menzl BSc  
 Planungsbüro: Digitale Katastermappe (Stand: 2020)

## Objektbeschreibung

Sie suchen nach Ihrem Traumhaus in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Gegend in Niederösterreich? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Der Kaufpreis von 415.000,00 € bietet ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis und ermöglicht es Ihnen, Ihr Budget für Ihr neues Zuhause effizient zu nutzen.

Das Grundstück verfügt über die Widmung Wohngebiet, 2 Woheiten. Die detaillierte Widmung finden Sie unter "Pläne".

---

Für weitere Frage steht Ihnen Herr GEYIK gerne unter +43 1 810 10 21 - 12 zur Verfügung.

---

Die Vermittlungsprovision beträgt 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <4.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap