



1511/10097 OPEN HOUSE – Sa. 26. & So. 27.04.25 von 08:00 - 16:00

Eckdaten

Objektart:	Kaufobjekt
Ort:	1220 Wien
Region:	Hirschstetten
Grundfläche:	ca. 1.469,00 m ²
Wohnfläche:	ca. 122,00 m ²
Zimmer:	5,00
Kaufpreis	€ 1.490.000,--
Verfügbar / Beziehbar	Sofort



093218

Liegenschaft mit mehreren Bebauungsoptionen, im Herzen von Hirschstetten

Adresse: 1220 Wien, Spargelfeldstraße 224

Das Haus befindet sich in Siedlungslage, inmitten von Hirschstetten, besticht durch seine großzügige, offene Wohnküche mit Zugang zur Terrasse, die direkt in den Garten mündet. Das Haus verfügt über 5 Zimmer, ein Bad, ein WC und eine Wohnnutzfläche (EG und OG) von ca. 122 m², einen ca. 55 m² großen Keller, eine Terrasse, eine Garage und einen großzügigen Garten, der nach Nordosten ausgerichtet ist. Das Grundstück mit seinen ca. 1.469 m², seinem großen Garten und dem charmanten Haus schafft eine Oase des Lebensgefühls mit einer Infrastruktur, die ihresgleichen sucht.

Besonderheiten:

- + **Siedlungslage**
- + **große Grundstück mit 1.469 m² - bietet eine Teilung (Fahne) an**
- + **eigener Brunnen**
- + **großzügige Raumaufteilung**
- + **5 Zimmer**
- + **Balkon**
- + **offener Wohnküchenbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse**
- + **Wohnzimmer mit Kamin**
- + **Terrasse ca. 36 m²**
- + **Garten ca. 1.300 m³**
- + **Garage ca. 20m²**

Seite 1 von 32



Flächen- und Raumaufteilung:

- + Grundstück: ca. 1.469 m²
- + Wohnnutzfläche: ca. 122 m²
- + Balkon: ca. 6 m²
- + Keller: ca. 55 m²
- + Terrasse: ca. 36 m²
- + Garage: ca. 19 m²

Erdgeschoss:

- 1 Vorzimmer, ca. 12,8 m²
- 1 Bad mit Badewanne und Dusche, ca. 7,8 m²
- 1 WC, ca. 1,5 m²
- 1 Wohn- und Küchenbereich, ca. 33 m²
- 1 Wohnzimmer, ca. 29 m²

Obergeschoss:

- 1 Vorraum, ca. 4,2 m² - Raumhöhe 2,36 m
- 1 Zimmer, ca. 13,3 m² - Raumhöhe 2,36 m
- 1 Zimmer, ca. 10,2 m² - Raumhöhe 2,36 m
- 1 Zimmer, ca. 11,3 m² - Raumhöhe 2,36 m
- Dachboden (kann weiter ausgebaut werden)

Keller:

- 4 Räume

Ausstattung:

Das Haus besteht aus einem Siedlungshaus und dem Zubau aus den 1970er Jahren, das bis in die 2000er Jahre regelmäßig modernisiert wurde. Das Dach verfügt auf der Straßenseite über eine Ziegeleindeckung und auf der Gartenseite über eine Blecheindeckung. Der Zubau ist in Ziegelmassivausführung errichtet worden, der Siedlungshausteil wurde in Massivbauweise ausgeführt und ist zusätzlich gedämmt. Die Heizung- und Warmwasseraufbereitung erfolgt über den im Keller positionierten Gasbrenner. Der Gasbrenner ist außer Betrieb und benötigt eine Reparatur, ein Angebot für die Reparatur liegt vor. Die Heizübertragung erfolgt über Radiatoren. Zusätzlich befindet sich im Wohnzimmer ein Kamin, welcher in der Übergangszeit für behagliche Wärme sorgt. Die Fenster, Terrassen- und Balkontüren wurden in den letzten Jahren teilweise gegen moderne zwei- bzw. dreifach verglaste Lösungen getauscht. Das Wohnzimmer und die Zimmer im OG sind mit Parkettböden ausgestattet. Im vorderen Gartenbereich ist ein geschlagener Brunnen inklusive Pumpe für die Gartenwässerung vorhanden. Die Garageneinfahrt verfügt über ein Blechschwenktor und es gibt seitlich eine weitere Zugangstüre zur Garage. Die Garage wurde in Massivbauweise ausgeführt.



Nach möglicher Teilung (Fahne)

Durch Abbruch der Garage kann eine Teilung (Fahne) erfolgen, somit wäre ein Neubau am hinteren Grundstück möglich und das Bestandshaus mit seinem Grundstück kann wirtschaftlich genutzt werden.

Das Grundstück verfügt über zwei Bauklassen:

- Im Straßenbereich WI 6,5m gk BB3
- Im hinteren Bereich: WI 6,5m ogk BB4
- Grundstücksabmessung B/T: ca. 22m x ca. 66m

Die Liegenschaft darf grundsätzlich gemäß § 76 Abs. 10 BO zu 1/3 bebaut werden. Dies unter Berücksichtigung des gültigen Plandokuments, insbesondere **BB3** und **BB4**.

Bei einer Teilung ist das Verhältnis an die jeweilige Liegenschaftsgröße gebunden. § 76 Abs. 10 BO sowie das gültige Plandokument ist ebenfalls zu berücksichtigen. Für die Liegenschaft mit Fahne kommt folgendes gemäß § 76 Abs. 11a hinzu:

Die zu einem Bauplatz oder Baulos gehörende Fläche des Verbindungstreifens (Fahne) ist bis zu einer Breite von 3 m bei der Ermittlung der bebaubaren Fläche des Bauplatzes beziehungsweise des Bauloses nicht anzurechnen.

4.3 Auf den mit **BB3** bezeichneten Flächen sind Gebäude bzw. Gebäudeteile, die in einem Abstand von weniger als 12,0 m von der vorderen Baufluchtlinie errichtet werden, in der gekuppelten Bauweise mit einem parallel zur Baulinie verlaufenden First auszuführen. Gebäude bzw. Gebäudeteile, die in einem Abstand von mehr als 12,0 m von der vorderen Baufluchtlinie errichtet werden, sind entweder mit einem zu einer seitlichen Grundgrenze hin in einem Winkel von 30° bis 45° ansteigenden Pultdach oder freistehend auszuführen. Bei der Ausführung der Pultdächer darf die an der Grundgrenze errichtete Feuermauer eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten.

4.4 Auf den mit **BB4** bezeichneten Flächen darf die bebaute Grundfläche von Gebäuden das Ausmaß von jeweils 150 m² nicht überschreiten. Im Kupplungsfall darf die Länge der an der Grundgrenze angebauten Front 15,0 m nicht überschreiten. Feuermauern an der Grundgrenze sind mit einer Höhe von 9,0 m begrenzt



Kaufkonditionen:

Verfügbar: ab sofort

Monatliche Kosten:

-Wasser- /Abwassergebühren: ca. 56,33 € / Monat

-Grundbesitzabgaben (Grundsteuer und Müllabfuhrabgabe): ca. 40,85 € / Monat

Kaufpreis: 1.490.000,0 €

Abgaben gemäß gesetzlichen Erfordernissen:

HWB: 251 kWh/m²a / Klasse G

fGEE: 2,65 / Klasse E

Der Energieausweis ist bis 04.04.2035 gültig.

Öffentliche Anbindung:

-Arzt: 9 Gehminuten

-Apotheke: 9 Gehminuten

-Supermarkt: 9 Gehminuten

-Kindergarten: 10 Gehminuten

-Volksschule: 24 Gehminuten, 3 Autominuten

-Bahnhof Hirschstetten: 6 Autominuten

-Bus Breitenleer Straße: 10 Gehminuten

-U-Bahn Hausfeldstraße: 7 Autominuten

-Freizeitpark Gänserndorf: 24 Autominuten

-Einkaufszentrum Wien Nord: 4 Autominuten

-Autobahnauffahrt: 4 Autominuten

Lage / Infrastruktur:

Hirschstetten ist ein Stadtteil im Osten Wiens, der bis 1904 eine eigenständige Gemeinde war. Er grenzt im Osten an Breitenlee, im Süden an Aspern und Stadlau sowie im Westen an Kagran. Einige Bereiche Hirschstettens sind von der Stadt Wien als bauliche Schutzzonen ausgewiesen. Dazu zählen der historische Ortskern mit den Überresten des Schlosses Hirschstetten sowie - unter der Bezeichnung "Industriehof Stadlau" - das ehemalige AEG-Gelände mit seiner Industriearchitektur aus dem frühen 20. Jahrhundert.

In unmittelbarer Nähe bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten eine ideale Gelegenheit zur Erholung und Bewegung im Grünen. Der Motorikpark lädt mit seinen vielfältigen Stationen zum Balancieren, Klettern und Trainieren ein - perfekt für alle Altersgruppen, die sich gerne sportlich betätigen und ihre Koordination verbessern möchten. Im Norbert-Scheed-Wald kann man wunderbar spazieren gehen, joggen oder einfach die Natur genießen - ein ruhiger Rückzugsort mitten in der Stadt. Die Blumengärten Hirschstetten begeistern mit ihrer farbenprächtigen Pflanzenwelt, Themengärten und tropischen Gewächshäusern - ideal für entspannte Spaziergänge, Fototouren oder Familienausflüge. An warmen Tagen sorgt der Badeteich Hirschstetten für eine willkommene Abkühlung.



Auf unserer Homepage www.netmakler.at steht Ihnen unter der Eingabe der **Objektnummer 1511/10097** ein Exposé mit allen relevanten Informationen inkl. Fotos und Grundrisse zur Verfügung.

Kontaktperson: Rudolf Lackner

Falls Sie weitere Informationen zum Objekt benötigen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, können Sie mich gerne per Mail unter **Lackner@netmakler.at** oder telefonisch **+43 699/10422336** kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. zu verrechnen.

Stammdaten

Baujahr	1976	Eigentumsform	Alleineigentum
----------------	------	----------------------	----------------

Flächen

Grundstücksfläche	ca. 1.469,00 m ²	Wohnnutzfläche	ca. 122,00 m ²
--------------------------	-----------------------------	-----------------------	---------------------------

Aufteilung

Gesamtzahl der Wohn/Schlafräume	5,00	Schlafzimmer	3
Toiletten	1	Badezimmer	1
Balkone oder Loggias	1	Terrassen	1
Garagenplätze	1	Geschosse	2

Heizung

Erzeugung	Gas, Kachelofen	Installation	Zentralheizung
Übertragung	Konvektor/Radiator		

Ausstattung

Strom	Vorhanden	Starkstrom	Vorhanden
Ferngas	Vorhanden	Wasser	Vorhanden
Kanal	Vorhanden	Brunnen	Vorhanden
Möblierung	Teil möbliert	Keller	Teil-unterkellert
Garten	Privater Garten vorhanden	Haustiere erlaubt	Ja
Kinder/Familien - gerecht	Ja	Wohngemeinschaft geeignet	Ja



Energie

HWB	251,00	HWB Klasse	G
fGEE	2,65	fGEE Klasse	E

Lage und Infrastruktur

Lage	Stadtrand/Ortsrand, Wohngebiet, Gute Verkehrslage, A+, Nähe öffentliche Verkehrsmittel	Gastronomie	max. 15 Minuten Fußweg
Zutritt/Zufahrt	Möglich	Grundschule	max. 15 Minuten Fußweg
		Kindergarten	max. 15 Minuten Fußweg
		Mittelschule	max. 15 Minuten Fußweg
		Supermarkt	max. 15 Minuten Fußweg

Preisdaten

Kaufpreis	€ 1.490.000,--
------------------	----------------

Bilder



105854



092847



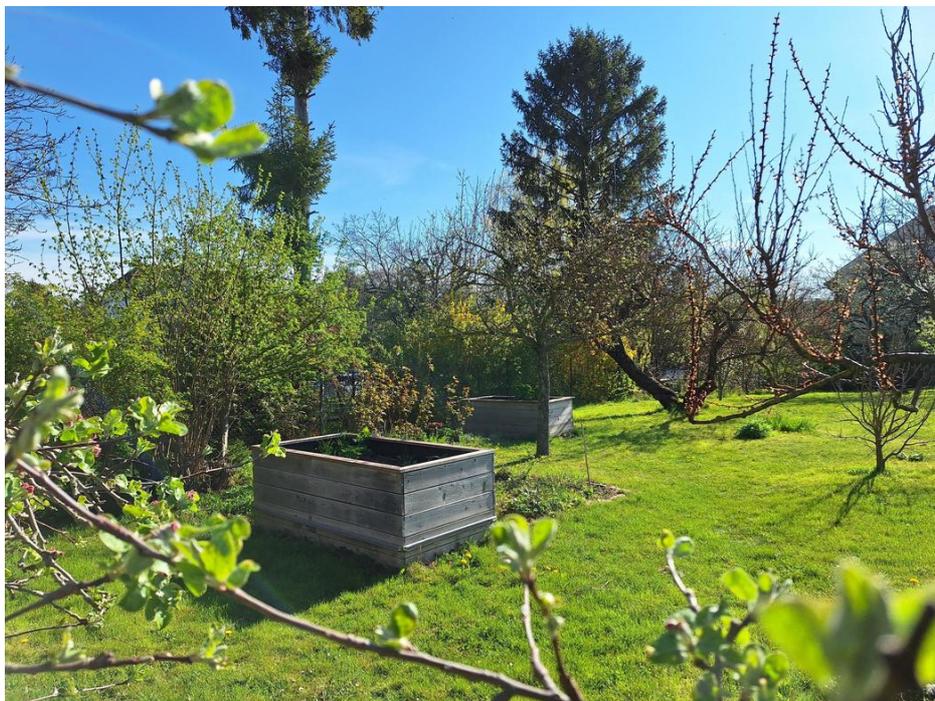
092857



093116



093129



093143



093201



093052



093234



093413



093450-Vorzimmer



094031-Vorzimmer



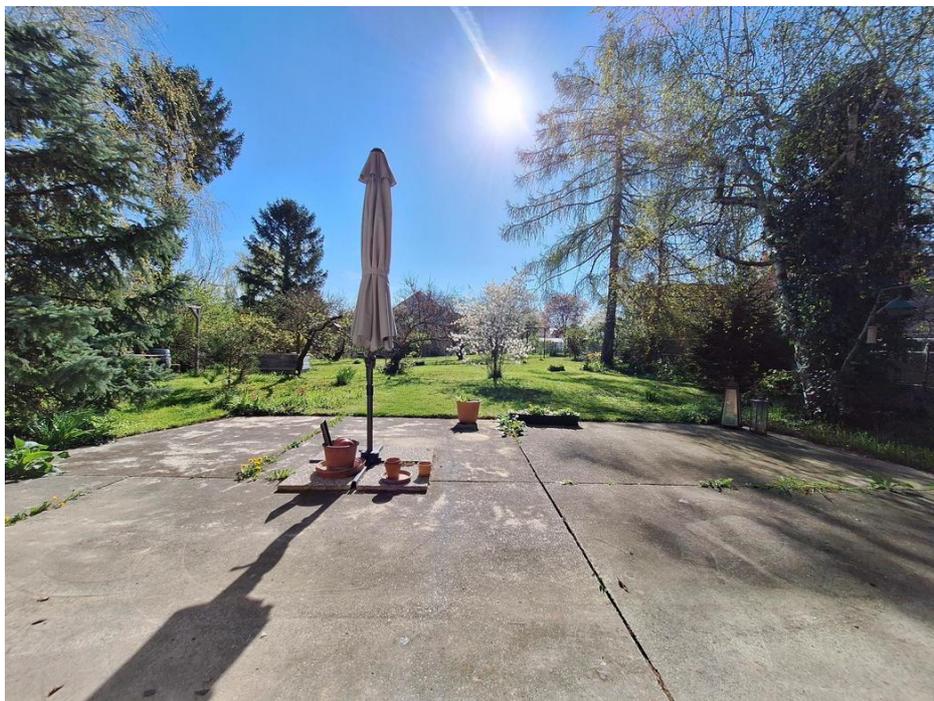
093529-Wohnküche



093819-Wohnküche



093600-Wohnküche



093842-Terrasse



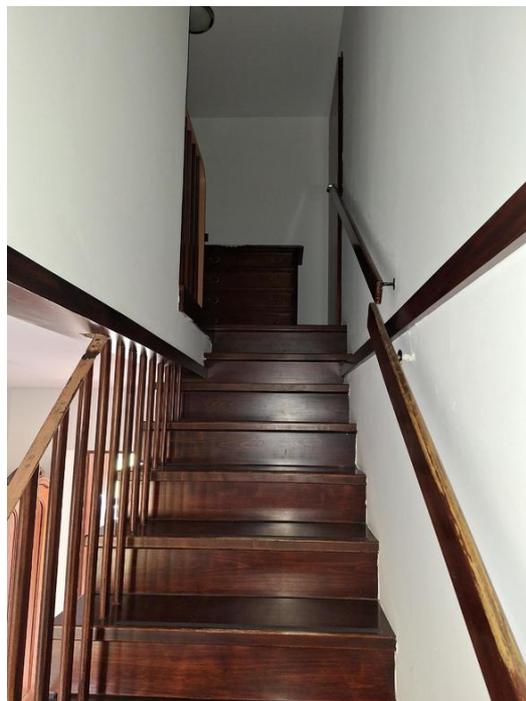
093946-Wohnzimmer



094000-Wohnzimmer



095234-Bad



094118-Stiegenhaus Obergeschoss



094555-Obergeschoss



094328-Zimmer Obergeschoss



104019-Ausblick Balkon



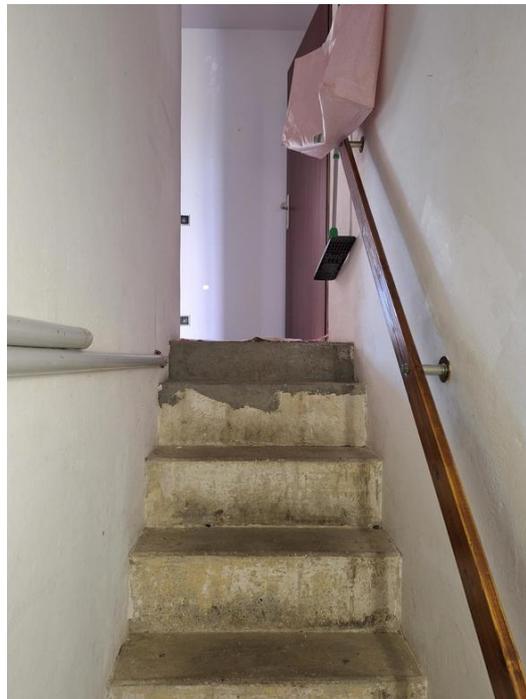
094418-Zimmer Obergeschoss



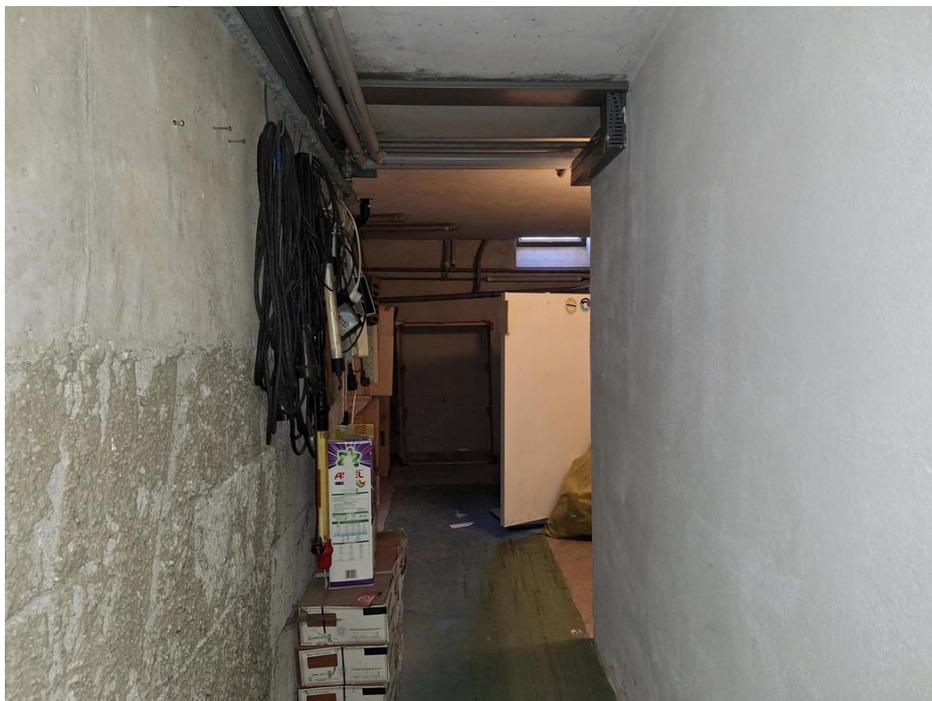
094314-Zimmer Obergeschoss



094453 Dachboden ausbaubar



095114-Kellerstiege



094951-Keller



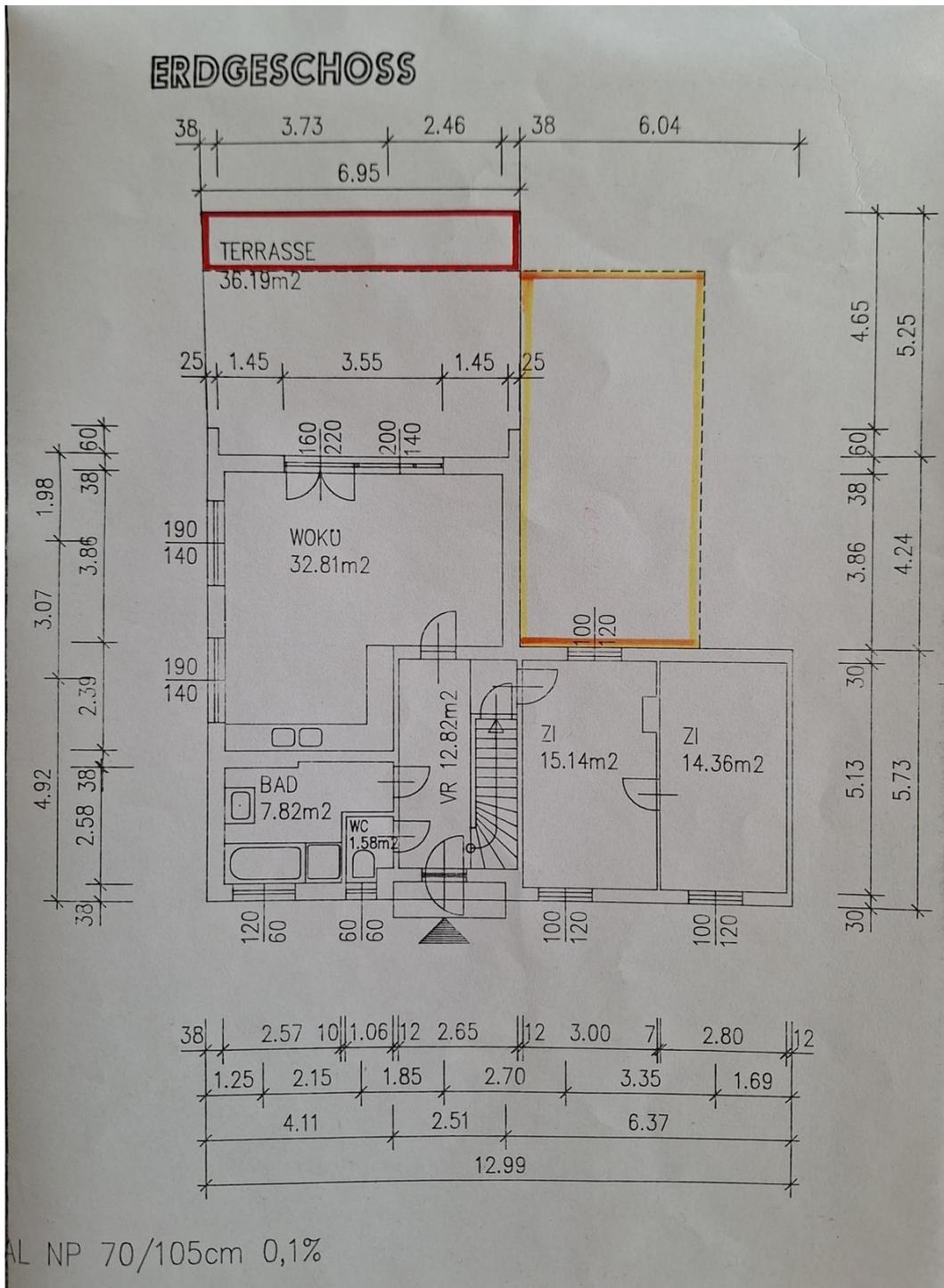
095023-Keller



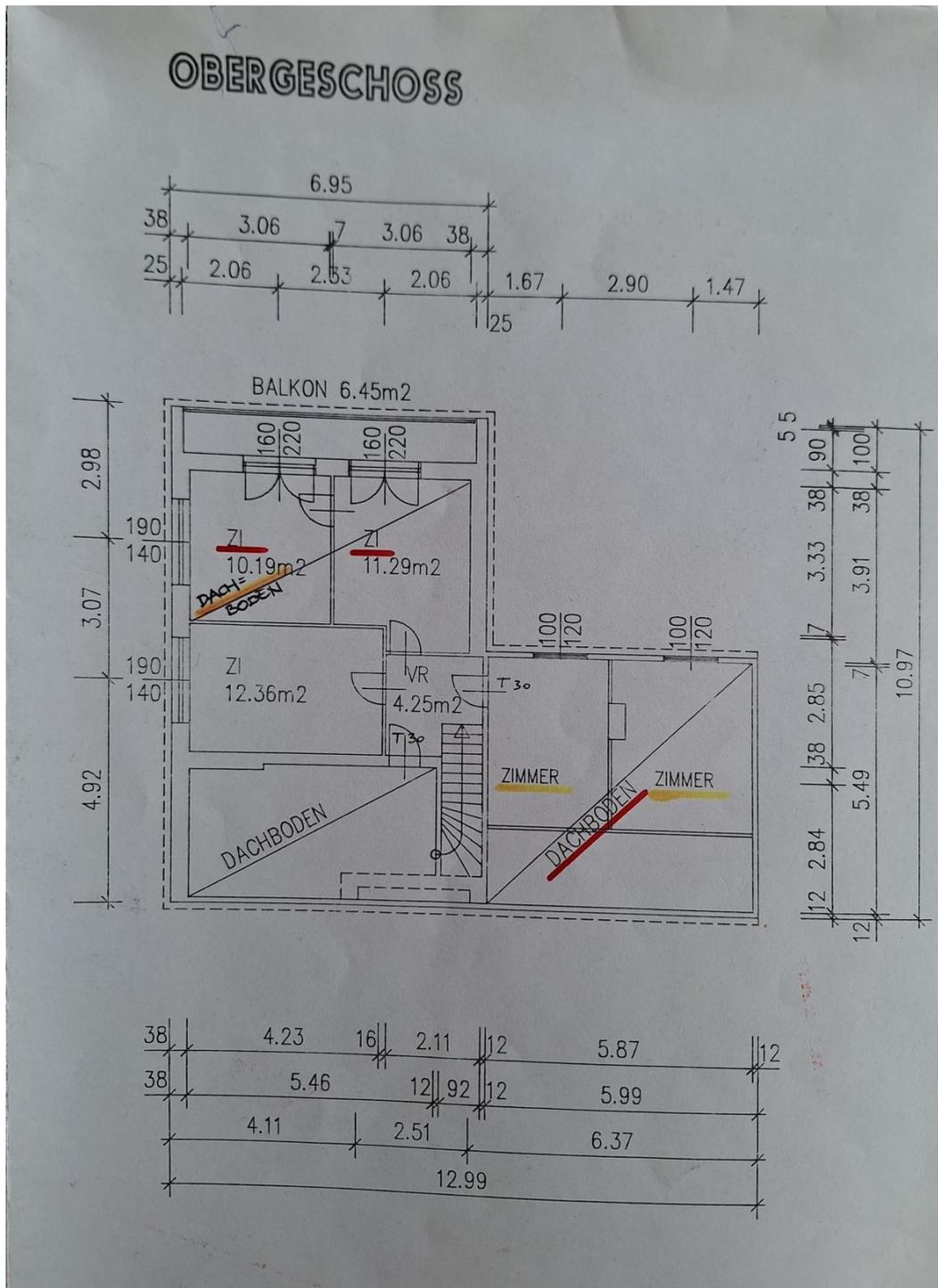
094935-Erd- / Weinkeller



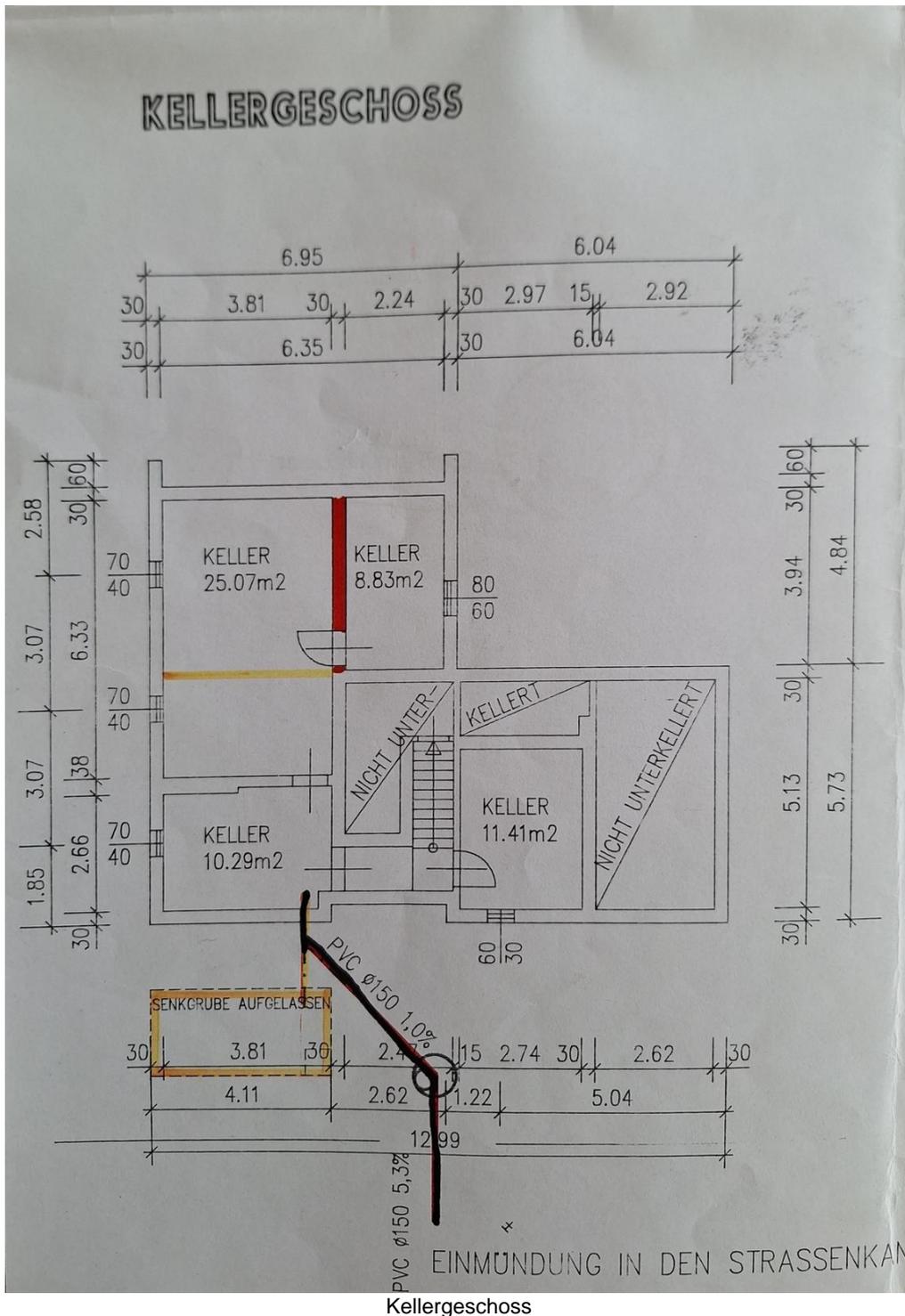
Pläne



Ergeschoss

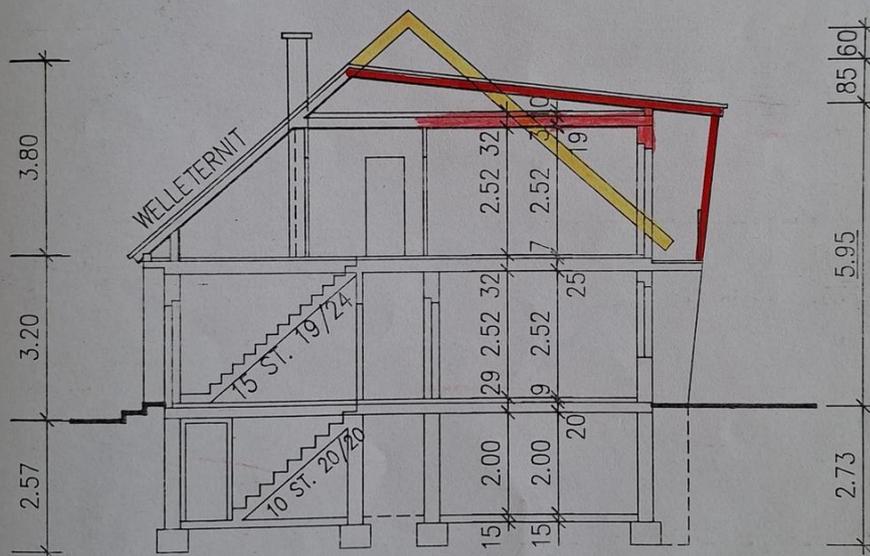


Obergeschoss



SCHNITT A-B

NIEDERSCHLÄGE VERSICKERN AN DER OBERFLÄCHE
SENKGRUBE WURDE AUFGEHASSEN
KANALANSCHLUSS AN DEN STRASSENKANAL
NACH BEILIEGENDEN KANALBEFUND

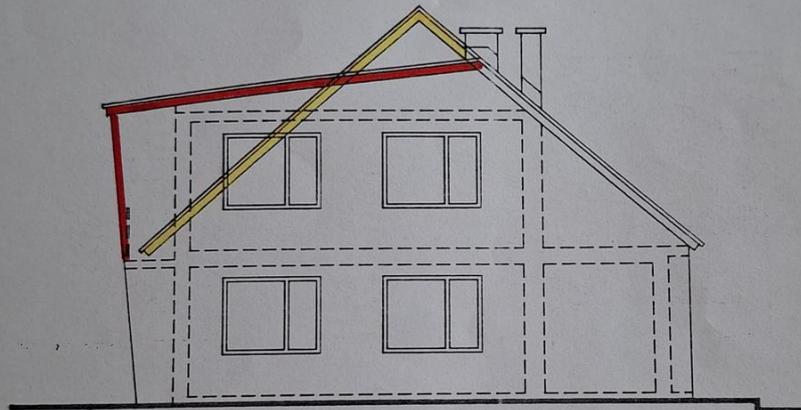


NORMTÜREN: KELLER 80/194
EINGANG+WOKÜ+ZI(EG) 85/194
SONST 70/194
FASSADE: DOLOMIT-KRATZPUTZ

Schnitt_A-B



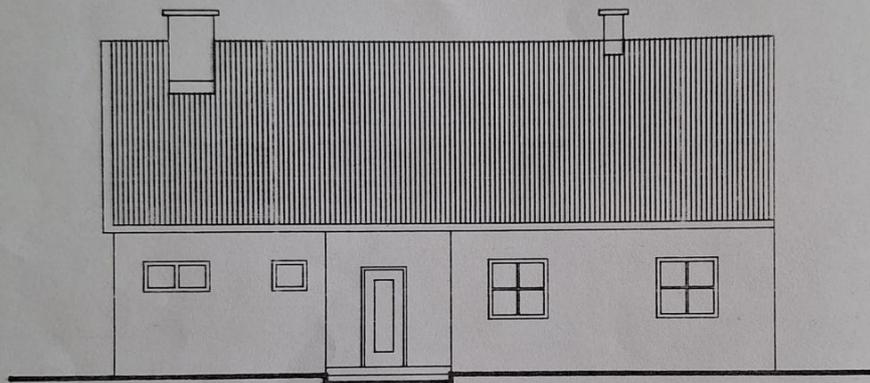
SEITENANSICHT



Seitenansicht



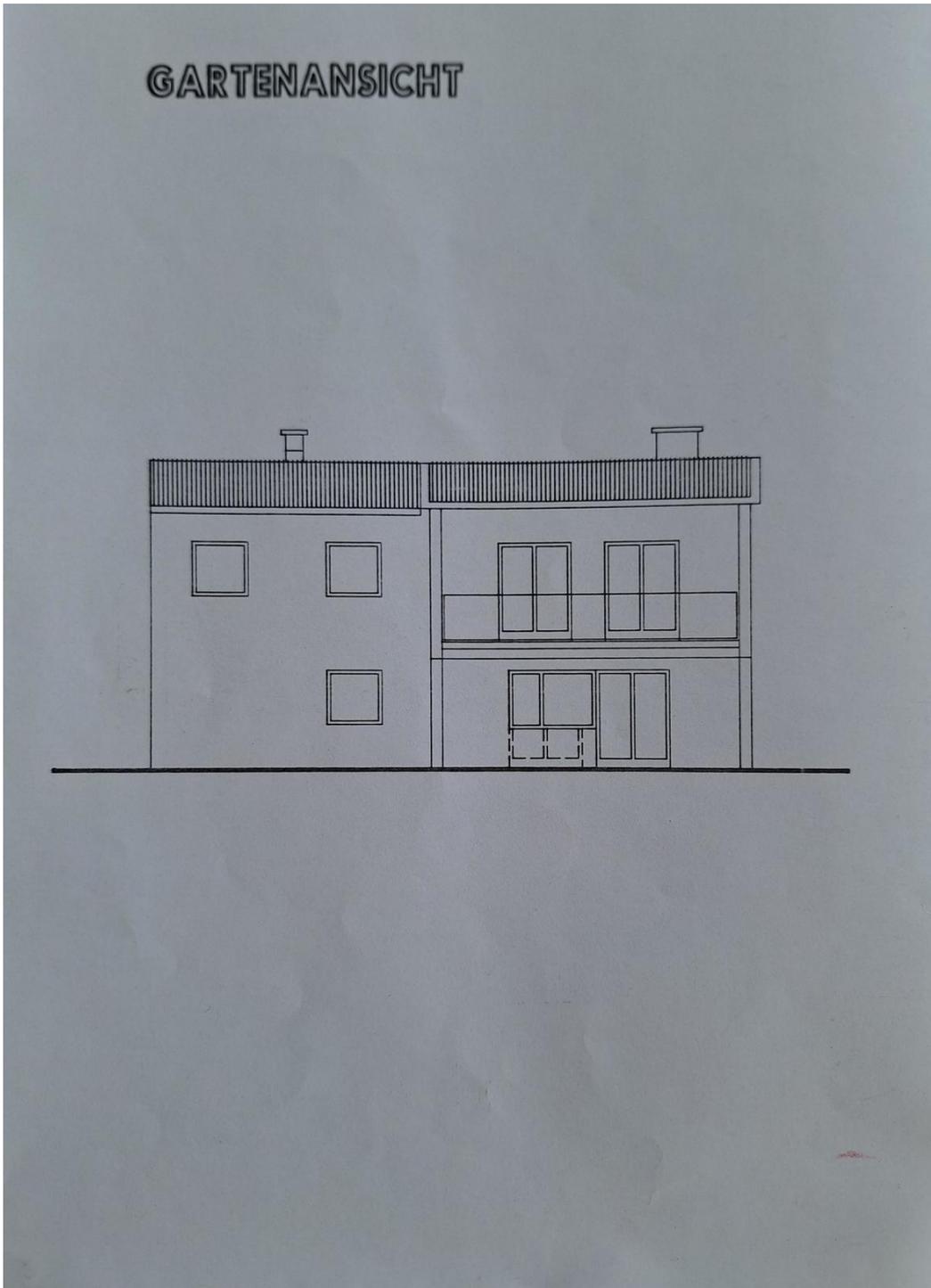
STRASSENANSICHT



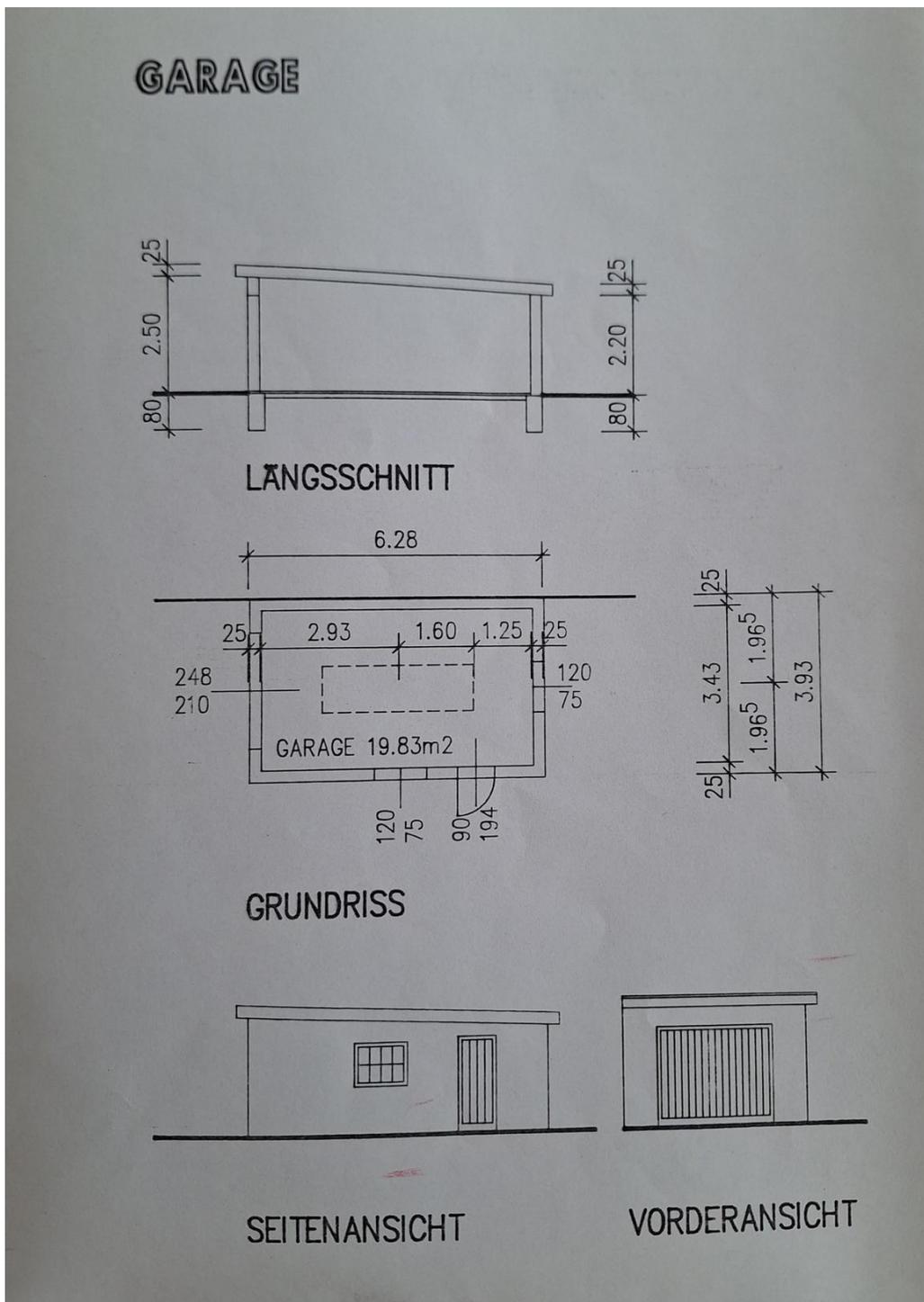
Strassenansicht



GARTENANSICHT



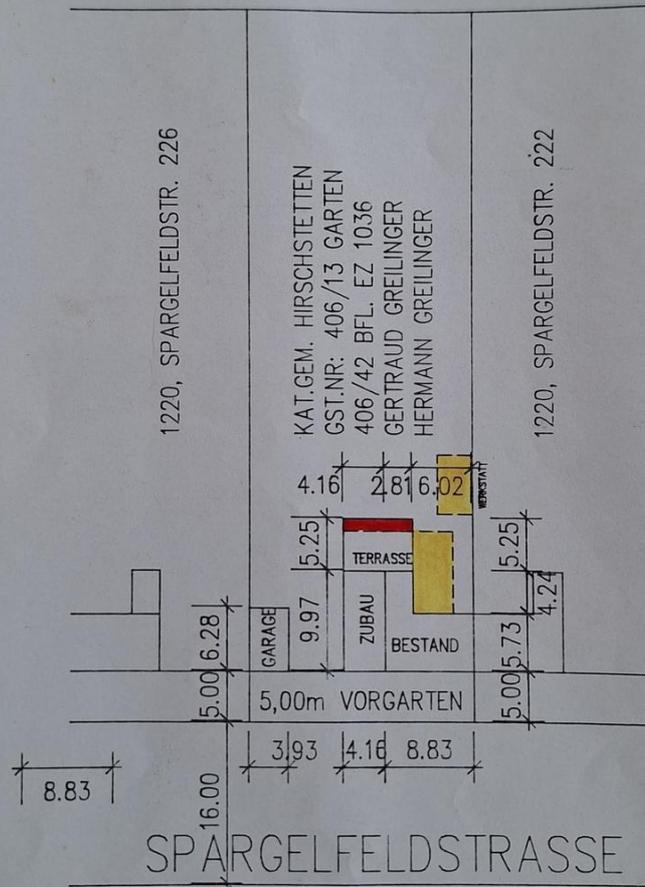
Gartenansicht



Garage

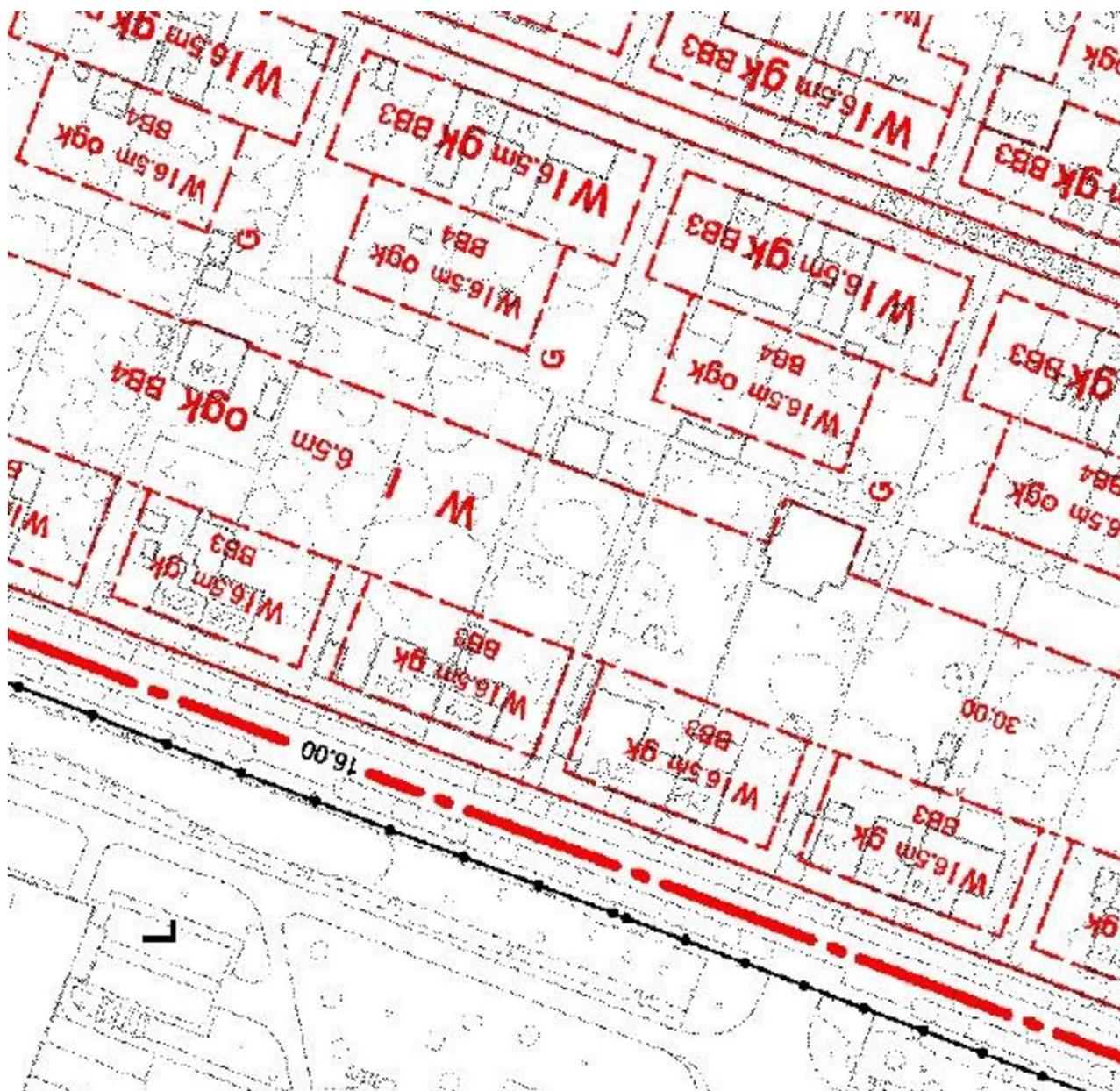


LAGEPLAN 1:500



GST.NR: 415 Ac EZ 282
ÖSTERR. BUNDESSCHATZ

Lageplan



Plandokument_22_Spargelfeldstr_224