

**Grundstück mit Altbestand in attraktiver Wohngegend in
Oberlaa !**



Ansicht Männertreugasse

Objektnummer: 0001010816

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Gesamtfläche:	935,00 m ²
Kaufpreis:	980.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Walter Haider

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

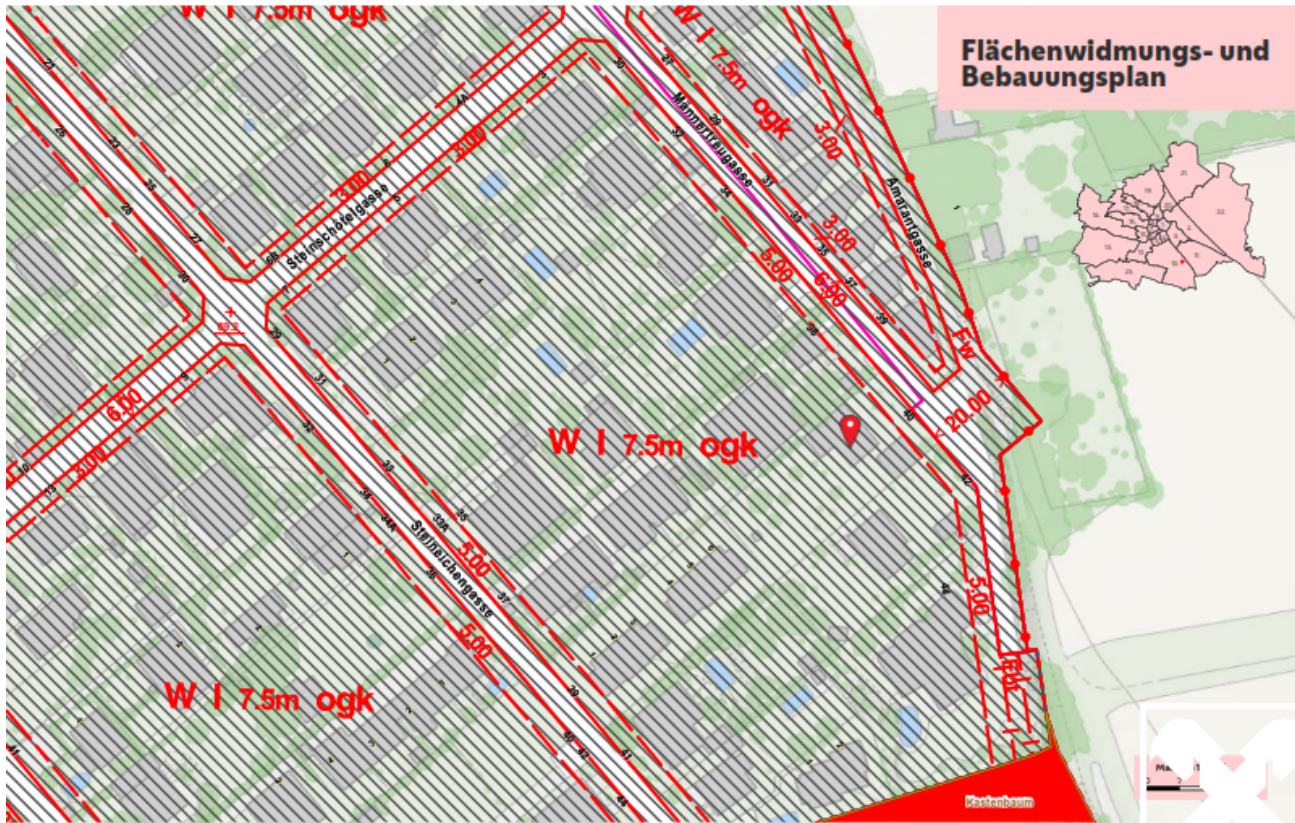
T +43517517
H +43 664 60 517 517 98

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





Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Wiederverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit, kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 01.10.2025 10:19

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

**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	EkI
Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen	EkW
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	W_{GV}
Wohngebiet-geförderter Wohnbau	W_{GF}
Gartensiedlungsgebiete	GS
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage	GS_{GM}
Gemischte Baugebiete	GB
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel	GB_{GV}
Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau	GB_{GF}
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet	GB_{BG}
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen	GB_F
Industriegebiete	IG
mit bestimmter Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung)	IG_{BS}
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	IG_{SI}
SONDERGEBIETE	SO
gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.	SO_{Kernanlage}
Lagerplätze und Ländelflächen, mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)	SO_{LL} SO_{LLBS}
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}

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN	
Baulinien	
Straßenfluchtlinien	
Verkehrsfluchtlinien	
Grenzfluchtlinien	
Baufuchtlinien	
Grenzlinien	
Genehmigte HÖHENLAGE	
für Verkehrsfächen in der ersten Ebene	H₁
in einer anderen Ebene	H₂
Genehmigte QUERSCHNITTE	
von Verkehrsfächen mit Schnittbezeichnungen	S1 S2
Fußweg	Fw
BAUKLASSEN (§75)	I bis VI
Grenzmaße der Bauklasse VI	
z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 36m	32-36m
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 (. . . m²)
Beschränkung der bebaubaren Fläche	
z.B. auf 100m² oder auf	100m²
20% der Bauplatzfläche oder auf	20%
20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes	[20%]
Laubengänge Lg Durchfahrten Df öffentliche oDf	
Arkaden Ak Durchgänge Dg öffentliche oDg	
öffentliche Aufschließungsleitungen	
(Einbauten - Trasse)	Ebt 0,00
Beschränkung der Gebäudehöhen	
z.B. auf 14m oder auf	14m
67,5m über Wiener Null	+67,5m
Grundflächen für öffentliche Zwecke	o
gärtnerische Ausgestaltung	G
keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien	
Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen	P
Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen	

ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE BZW. PLANDOKUMENTE

Grenze des Plangebietes	
Grenze des Bauspergebietes	
Genehmigte und bleibende Bestimmungen (schwarz)	
Aufzulassende bzw. aufgelassene Bestimmungen	
Beantragte bzw. neu genehmigte Bestimmungen	
Straßencode, z.B.	Kärntner Straße (02303)

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Zeichenerklärung

Flächenwidmung

- Generalisierte Flächenwidmung**
- Wohngebiet
 - Wohngebiet - geförderter Wohnbau
 - Wohngebiet - Geschäftsviertel
 - Wohngebiet - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
 - Gemischtes Baugelb
 - Gemischtes Baugelb - geförderter Wohnbau
 - Gemischtes Baugelb - Betriebsbaugelb
 - Gemischtes Baugelb - Geschäftsviertel
 - Gemischtes Baugelb - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
 - Industriegebiet
 - Gartensiedlungsgebiet
 - Ländliches Gebiet
 - Schutzgebiet
 - Erholungsgebiet
 - Friedhof
 - Sondergebiet
 - Verkehrsband
 - Plandokumente
 - Bausperre § 8 (1)
 - Bausperre § 8 (2)
 - Bausperre § 8 (6)
- Verfahren ab öffentlicher Auflage**
- Öffentliche Auflage
 - Nach öffentlicher Auflage
- Zonen**
- Schutzzone
 - Wohnzone
 - KG-Grenzen
 - Grundstückskataster
- Stellplatzverpflichtung**
- Zone 1: 70 vH
 - Zone 2: 80 vH
 - Zone 3: 100 vH
- Welterbestätten**
- Weltkulturerbe
 - Weltkulturerbe - Kernzone
 - Pufferzone

Öffentlicher Verkehr

- U-Bahn Linie U1
- U-Bahn Linie U2
- U-Bahn Linie U3
- U-Bahn Linie U4
- U-Bahn Linie U6
- S-Bahn
- Lokalbahn Wien-Baden
- Straßenbahn
- Aulobus
- Regionalbus
- Radwegenetz

Bildung

- Städtische Bücherei
- Kindergarten öffentlich
- Kindergarten privat
- Musik- und Singschule
- Universität
- Volkshochschule
- Volksschule
- Neue Mittelschule
- Polytechnische Schule
- AHS
- Zentrum f. Inklusiv-u. Sonderpädagogik
- Berufsschule
- Berufsbildende mittlere u. höhere Schule

Kultur & Freizeit

- Geöffnete Straßen**
- Temporäre Begegnungszonen
 - Gehen auf der Fahrbahn erlaubt
 - Wohnstraße
- Sehenswürdigkeit
 - Museum

- Schwimmbad
- Parkanlage
- Spielplatz
- Waldspielplatz
- Hundezone
- Hundeverbotzone
- Parklets

Naturschutz

- Europaschutzgebiet (Natura 2000)**
- Flora Fauna Habitat u. Vogelschutzricht.
- Nationalpark**
- Nationalpark - Donauauen Wiener Teil
 - Naturzonen
 - Naturzonen mit Managementmaßnahmen
 - Außenzonen - Sonderbereich Ackerflächen
 - Außenz. - Sonderbereich Schifffahrtsrinne
 - Außenzonen - Verwaltungszonen (I-V)
- Naturschutzgebiet**
- Landschaftsschutzgebiet
 - geschützte Landschaftsteile
 - geschütztes Biotop
 - ökolog. Entwicklungsfäche
- Naturdenkmal**
- punktförmig / flächig
- Biosphärenpark**
- Kernzone
 - Pufferzone
 - Entwicklungszone
 - Ramsar - Gebiet

Stadtklimaanalyse

- Klimaanalyse
- Nächtliche Kaltluft

Energie

- Energetische Vorzeigeprojekte
- Energieerzeugungsanlagen**
- geförderte Photovoltaikanlagen

- geförderte Photovoltaikanlagen mit Speicher
 - geförderte Solarthermieanlagen
 - geförderte Wärmepumpen
- Sonstige Energieerzeugungsanlagen**
- Wasserkraftwerk
 - Windkraftwerk
 - Biogenes Kraftwerk
 - Fossiles Kraftwerk
 - BürgerInnenkraftwerk
 - Müllverbrennungsanlage

Energiepotentiale

Windpotenzialkataster

Zonierung nach Eignung

- hohes Windenergiepot. (> 4m/s)
- mittleres Windenergiepot. (> 2,5-4m/s)
- geringes Windenergiepot. (< 2,5m/s)

Leistungsdichte

- hohe Leistungsdichte
- geringe Leistungsdichte

- Schutzbereiche Bau
- Schutzgebiete Natur
- Naturdenkmal

Erdwärmepotenzialkataster

Thermische Grundwasseremulzung

- Leistungsklasse < 1 kW
- Leistungsklasse 1 kW bis < 5 kW
- Leistungsklasse 5 kW bis < 20 kW
- Leistungsklasse > 20 kW
- Wasserschutzgebiet
- Genehmigungslinie

- Bohrprofil - Wärmeleitfähigkeit bis 30m, 100m, 200m Tiefe

Abwasserwärmepotenzial

Trockenwetterdurchfluss

- 15 - 30 l/s
- 31 - 50 l/s
- 51 - 100 l/s
- 101 - 200 l/s
- > 200 l/s

- 100m Puffer
- 200m Puffer

Solarpotenzialkataster

Eignung der Dachfläche

- Soldach-Eignung sehr gut
- Soldach-Eignung gut
- Gebäude-Dachfläche

Aggregiertes Abwärmepotenzial

- keine Angaben
- Niedertemperaturabwärme
- Mitteltemperaturabwärme
- Hochtemperaturabwärme
- hohes Abwärmepotenzial
- niedriges Abwärmepotenzial

- Energieraumplan (Klimaschutzgebiete)

Stadtarchäologie

Fundstellen

- Einzel-, Str. u. Fund
- Römerzeit
- Mittelalt.
- Neuzeit
- Siedlungsab.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Baugrundstück in einer beliebten Wohngegend in Wien Oberlaa, am Stadtrand in einer Sackgasse in bester Ruhelage , dieses bietet vielfältige Möglichkeiten zur Entwicklung.

Die Liegenschaft ist derzeit mit einem Altbestand bebaut und besticht durch eine ruhige Lage.

Dieses großzügige Grundstück mit einer Grundfläche von 935m² bietet vielfältige Möglichkeiten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann fordern Sie gleich das unverbindliche Exposé mit der Adresse und Detailbeschreibung an!