Baugenehmigtes Grundstück

Objektnummer: 2084

Eine Immobilie von Austria Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Nutzfläche:	2.432,00 m²
Gesamtfläche:	2.598,00 m²
Kaufpreis:	4.400.000,00 €

Infos zu Preis:

Assetdeal !

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

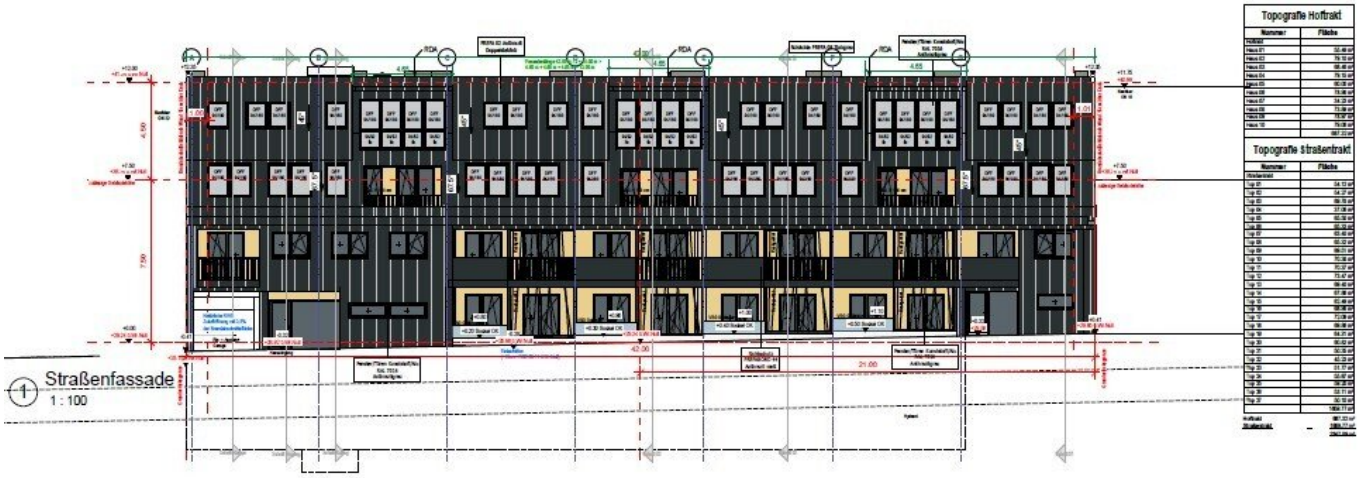
Ihr Ansprechpartner

Mag. Marko Möstl

Austria Real GmbH
Jasomirgottstraße 6/XF
1010 Wien

T +43 1 2632 555-60
H +43 660 666 9000

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



1 Straßenfassade
1 : 100

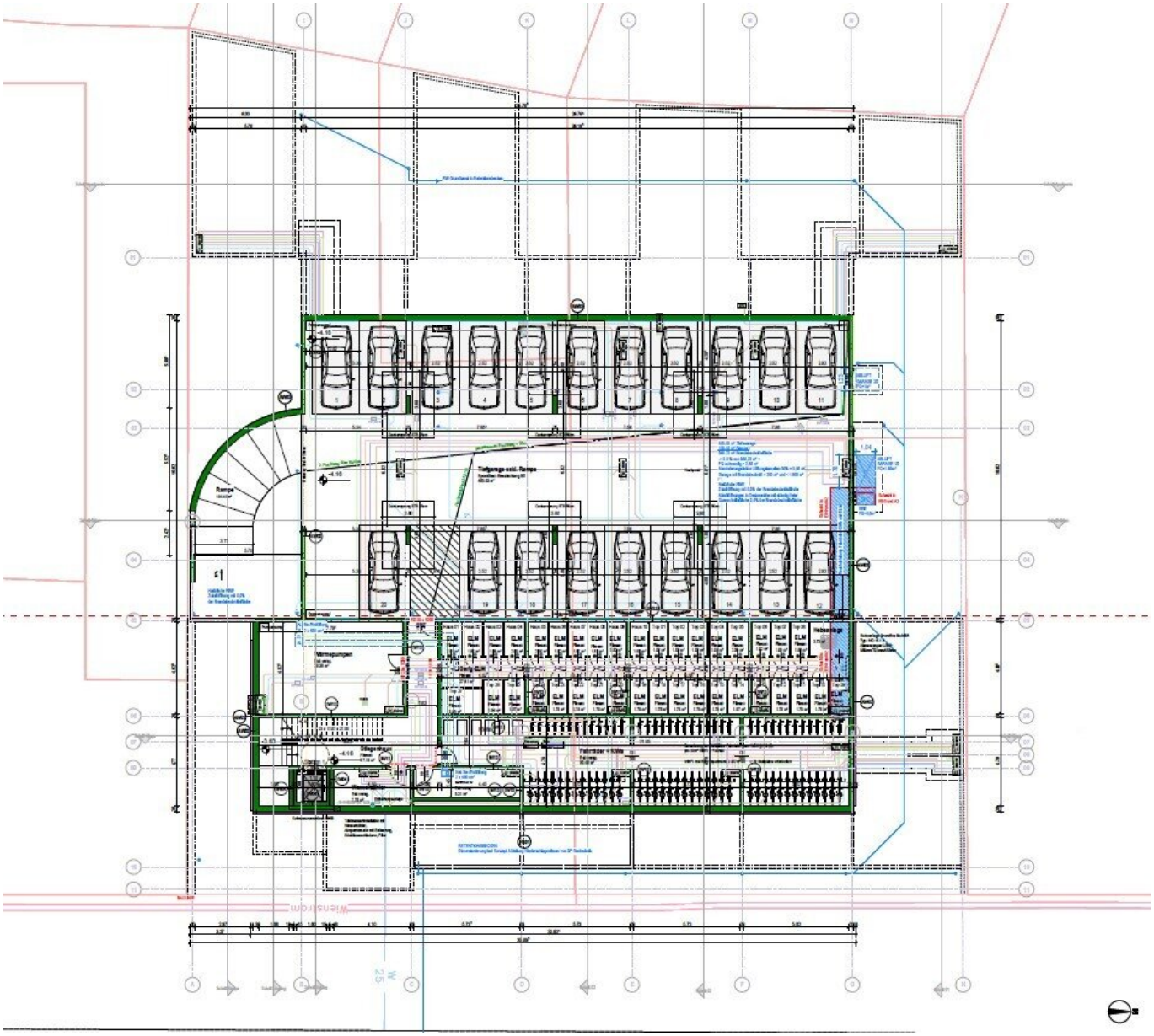
Topografie Hoftrakt

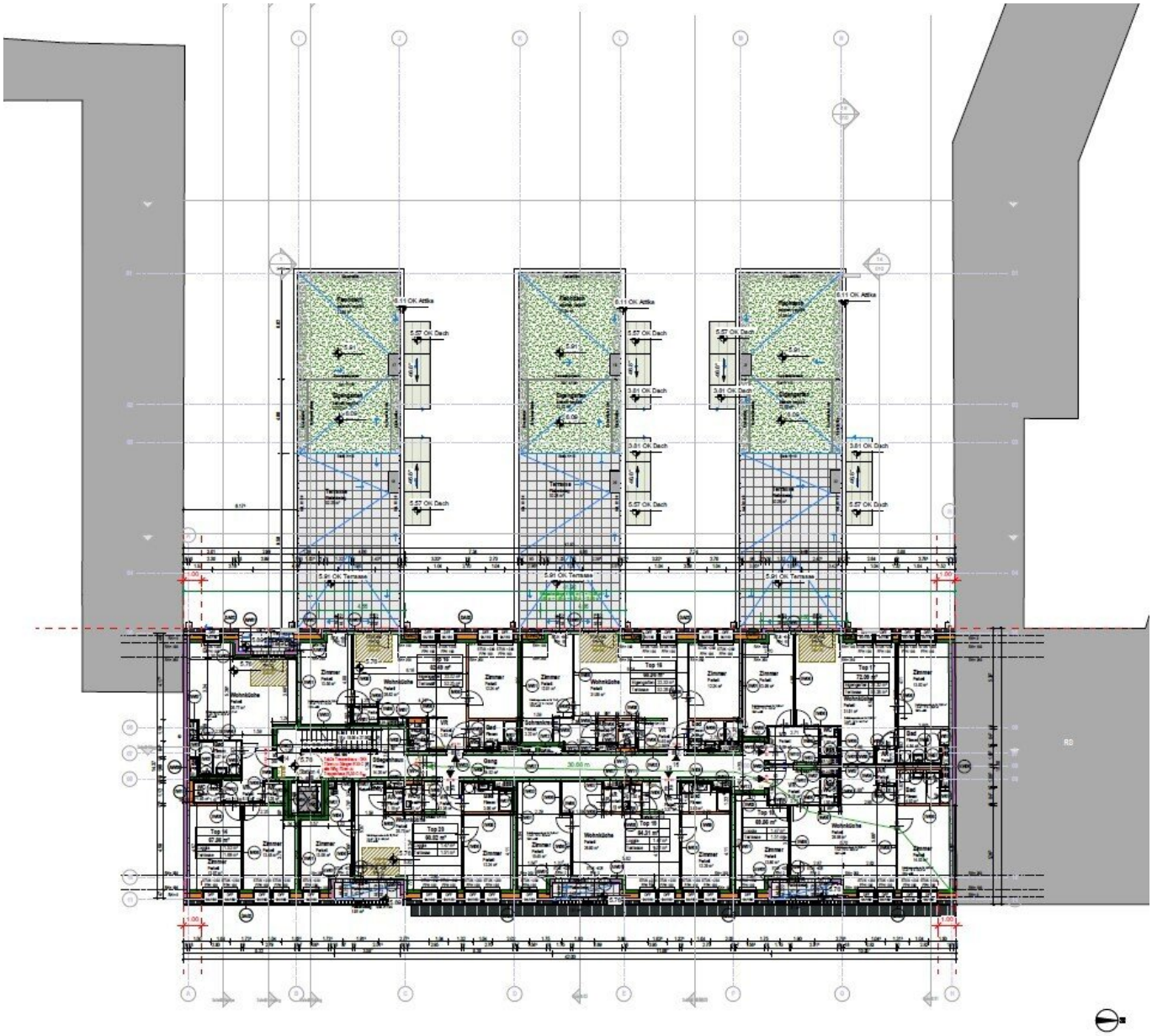
Nummer	Fläche
Hofraum	387,22 m²
Haus 01	52,46 m²
Haus 02	76,10 m²
Haus 03	66,46 m²
Haus 04	75,10 m²
Haus 05	62,00 m²
Haus 06	73,06 m²
Haus 07	54,31 m²
Haus 08	73,06 m²
Haus 09	75,97 m²
Haus 10	76,00 m²
	667,22 m²

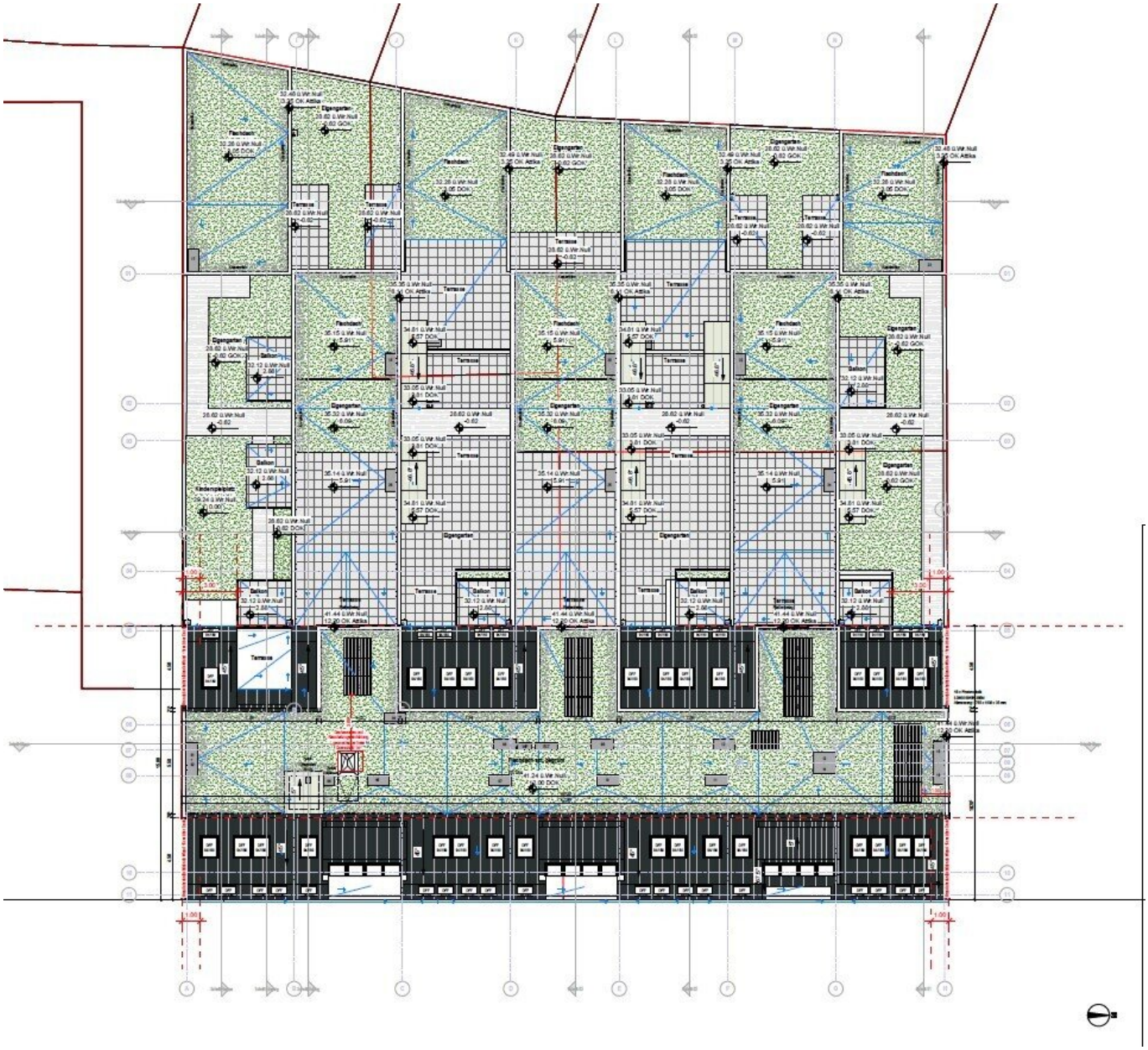
Topografie straßentrakt

Nummer	Fläche
Gesamtfläche	1884,77 m²
Hofraum	387,22 m²
Straßentrakt	1884,77 m²
	2271,99 m²

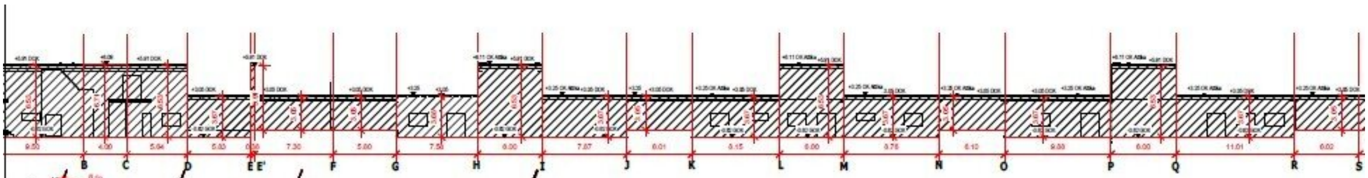
GBov I 4.5 m
g BB5
GB I 7.5 m g
BB 1
BB 2
Grundstücksgrenze
15.00
18-20
0.00
29.24 Q.Wr.Null
GB I 7.5 m g
BB 1
GB I 7.5 m g
60% BB
-0.30 EINGANG
-0.37 EINFAHRT
-0.40
Himberger Straße
21
21B
23
22
G
GBov I 4.5 m
g BB5
GB I 7.5 m g
BB 1
Lageplan
1:200







Schnitt Stiege
1 : 100
Schnitt Atoen
1 : 100
Schnitt Apartment
1 : 100

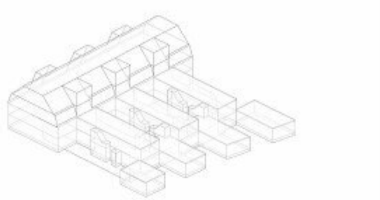


Fassadenlänge				x	Gebäudehöhe		
A	→	B	9,50	x	6,53	=	62,04
B	→	C	4,00	x	6,71	=	26,84
C	→	D	5,64	x	6,53	=	36,83
D	→	E	5,83	x	3,67	=	21,40
E	→	E'	0,38	x	5,91	=	2,25
E'	→	F	7,30	x	3,05	=	22,27
F	→	G	5,80	x	3,05	=	17,69
G	→	H	7,58	x	3,67	=	27,82
H	→	I	6,00	x	6,53	=	39,18
I	→	J	7,67	x	3,67	=	28,68
J	→	K	6,01	x	3,05	=	18,33
K	→	L	8,15	x	3,67	=	29,91
L	→	M	6,00	x	6,53	=	39,18
M	→	N	8,76	x	3,67	=	32,15
N	→	O	6,10	x	3,05	=	18,61
O	→	P	9,68	x	3,67	=	35,26
P	→	Q	6,00	x	6,53	=	39,18
Q	→	R	11,01	x	3,67	=	40,41
R	→	S	6,02	x	3,05	=	18,36
S	→	T	12,10	x	3,05	=	36,91
T	→	T'	0,38	x	5,91	=	2,25
T'	→	U	5,92	x	3,67	=	21,73
U	→	V	5,64	x	6,53	=	36,83
V	→	W	4,00	x	6,71	=	26,84
W	→	X	9,5	x	6,53	=	62,04
			165,37				744,15

Fassadenlänge	x	zulässige Gebäudehöhe		
165,37	x	4,50	=	744,16

Aufteilung BGF und BRI

Geschoss	BGF	BRI
oberirdisch		
DG2	552.25 m²	1504.42 m³
DG1	629.89 m²	1732.58 m³
OG	1020.82 m²	2951.47 m³
EG	1295.58 m²	4625.63 m³
	3498.54 m²	10814.10 m³
unterirdisch		
TG	915.14 m²	3040.48 m³
	915.14 m²	3040.48 m³
	4413.67 m²	13854.58 m³



AUSSENWÄNDE

AW 01 Aussenwände

1 Baumit SilikatPutz	0,0020
2 Baumit Baukleber	0,0050
3 Baumit Fass.Pl. EPS-F plus, 15 cm	0,1500
4 Baumit Baukleber	0,0050
5 Stahlbeton-Wand	0,1800
6 Spachtelung	0,0050
	0,3670

AW 02 Aussenwand Keller

1 XPS-G 30 120 bis 180 mm (32 kg/m³)	0,1400
2 Abdichtung	0,0100
3 Stahlbeton-Wand	0,3000
4 Spachtelung	0,0050
	0,4550

AW 03 Aussenwand KG Tiefgarage

1 Abdichtung	0,0100
2 Stahlbeton-Wand	0,3000
3 Spachtelung	0,0050
	0,3150

AW 04 Aussenwand Aufzug

1 Baumit SilikatPutz	0,0020
2 Baumit Baukleber	0,0050
3 Baumit Fass.Pl. EPS-F plus, 10 cm	0,1000
4 Baumit Baukleber	0,0050
5 Stahlbeton-Wand	0,1500
	0,2620

AW 05 Wand gegen Rampe

1 Baumit SilikatPutz	0,0020
2 Baumit Baukleber	0,0050
3 Baumit PTP. Mineral plus MW-PT 5, 10 cm	0,1000
4 Baumit Baukleber	0,0050
5 Stahlbeton-Wand	0,2000
6 Spachtelung	0,0050
	0,3170

AW 06 Feuermauer

1 Baumit SilikatPutz	0,0020
2 Baumit Baukleber	0,0050
3 Baumit PTP. Mineral plus MW-PT 5, 15 cm	0,1500
4 Baumit Baukleber	0,0050
5 Stahlbeton-Wand	0,1800
6 Spachtelung	0,0050
	0,3670

AW 07 Gaupenwand

1 Blecheindeckung Alu	0,0007
2 Trennlage	0,0020
3 Holzschalung roh	0,0240
4.0 Lattung (Vertikal-)	0,0300
Breite: 0,05 m Achsenabstand: 0,50 m	
4.1 Luftsch. senkr. 3 cm	0,0300
5 Würth Fassadenbahn Wütop Duo Fass. Plus	0,0005
6 OSB III	0,0150
7.0 Vollholzständer	0,1400
Breite: 0,05 m Achsenabstand: 0,62 m	
7.1 ISOVER MULTI-KOMBI Holzrahmenfilz 14	0,1400
8 Stahlbeton-Wand	0,1800
9 Spachtelung	0,0050
	0,4000

DÄCHER

DA 01 Flachdach extensiv begrünt

1 Substrat	0,0600
2 Filtervlies	0,0030
3 Drainplatte	0,0300
4 Schutzmatte	0,0030
5 Dörrkuplast E-KV-5K	0,0050
6 Dörrkuplast E-KV-5K	0,0050
7 AUSTROTHERM EPS W30 PLUS	
Gefälledämmung Min.	0,0300
8 BauderPIR FA, 100 mm	0,1000
9 Bitumendachbahn mit Metallfolieneinlage	0,0040
10 Stahlbeton-Decke (20cm)	0,2000
11 Spachtelung	0,0030
	0,4430

DA 01A Flachdach extensiv begrünt

1 Substrat	0,0600
2 Filtervlies	0,0030
3 Drainplatte	0,0400
4 Schutzmatte	0,0030
5 Dörrkuplast E-KV-5K	0,0050
6 Dörrkuplast E-KV-5K	0,0050
7 AUSTROTHERM EPS W30 PLUS	
Gefälledämmung Min.	0,0300
8 BauderPIR FA, 100 mm	0,1000
9 Bitumendachbahn mit Metallfolieneinlage	0,0022
10 Stahlbeton-Decke	0,1800
11 Spachtelung	0,0030
	0,4210

DA 02 Sargdeckel

1 Blecheindeckung	0,0007
2 Holzschalung roh	0,0240
3.0 Lattung (35 x 50 mm)	0,0500
Breite: 0,05 m Achsenabstand: 0,65 m	
3.1 Hinterlüftung	0,0500
4 Unterdeck- + Unterspannbahn	
Wütop TrioStrong	0,0008
5 Holzschalung roh	0,0240
6.0 Lattung (Quer-)	0,0400
Breite: 0,05 m Achsenabstand: 0,60 m	
6.1 Mineral. Faserdämmst. 035 (100)	0,0400
7.0 Vollholzsparren	0,2000
Breite: 0,05 m Achsenabstand: 0,65 m	
7.1 ISOVER Uniroll-Classic Klemmfilz UNI 20	0,2000
8 Stahlbeton-Decke	0,2000
9 Spachtelung	0,0030
	0,8430

DA 03 Dachgarten

1 Substrat	0,2000
2 Vlies	0,0003
3 Drainagekies	0,2500
4 Bauder Elastomerbitumen-Flachdachbahn	0,0050
5 Bauder Elastomerbitumen-Flachdachbahn	0,0050
6 AUSTROTHERM EPS W25 PLUS	
Gefälledämmung mind.	0,0300
7 BauderPIR FA, 100 mm	0,1000
8 Bauder Bitumen-Dampfsperrbahnen	0,0040
9 Stahlbeton-Decke	0,2000
10 Spachtelung	0,0050
	0,8000

DA 04 Aufzugsdach

1 Blecheindeckung	0,0007
2 Holzschalung roh	0,0240
3.0 Lattung (35 x 50 mm)	0,2500
Breite: 0,25 m Achsenabstand: 0,90 m	
3.1 Hinterlüftung	0,2500
4 Unterdeck- und Unterspannbahn	
Wütop Trio Strong	0,0008
5 Holzschalung roh	0,0240
6.0 Keilpfosten	0,1000
Breite: 0,10 m Achsenabstand: 0,90 m	
6.1 ISOVER Uniroll-Classic Klemmfilz UNI 10	0,1000
7 Stahlbeton-Decke	0,2000
	0,4000

DA 05 Decke üb. Garage /Atrium

1 Betonplatten	0,0400
2 Splitt 4/8mm	0,2500
3 Vlies	0,0003
4 Styrodur 3035 C (80 mm)	0,0800
5 Bauder Elastomerbitumen-Flachdachbahn	0,0050
6 Bauder Elastomerbitumen-Flachdachbahn	0,0050
7 Bauder Bitumen-Dampfsperrbahnen	0,0040
8 Gefällebeton	0,0600
9 Stahlbeton-Decke	0,3000
10 Spachtelung	0,0050
	0,8490

DA 06 Decke üb. Garage /Eigengarten

1 Humusschicht	0,3000
2 Vlies	0,0003
3 Drainagekies	0,0600
4 Vlies	0,0003
5 Styrodur 3035 C (80 mm)	0,0800
6 Bauder Elastomerbitumen-Flachdachbahn	0,0050
7 Bauder Elastomerbitumen-Flachdachbahn	0,0050
8 Bauder Bitumen-Dampfsperrbahnen	0,0040
9 Gefällebeton	0,0600
10 Stahlbeton-Decke	0,2000
11 Spachtelung	0,0050
	0,7200

DA 05a Decke üb. Garage /ext. begrünt

1 Substrat	0,0800
2 Filtervlies	0,0003
3 Drainagekies	0,0600
4 Vlies	0,0003
5 Styrodur 3035 C (80 mm)	0,0800
6 Bauder Elastomerbitumen-Flachdachbahn	0,0050
7 Bauder Elastomerbitumen-Flachdachbahn	0,0050
8 Bauder Bitumen-Dampfsperrbahnen	0,0040
9 Gefällebeton	0,0600
10 Stahlbeton-Decke	0,2000
11 Spachtelung	0,0050
	0,5000

DA 07 Terrasse Warmdach

1 Betonplatten	0,0400
2 Splitt 4/8	0,0400
3 Vlies	0,0003
4 Gummigranulatmatte	0,0100
5 Dörrkuplast E-KV-5K	0,0050
6 Dörrkuplast E-KV-5K	0,0050
7 AUSTROTHERM EPS W30 PLUS	
Gefälledämmung Min.	0,0300
8 BauderPIR FA, 80 mm	0,0800
9 Bitumendachbahn mit Metallfolieneinlage	0,0022
10 Stahlbeton-Decke	0,2000
11 Spachtelung	0,0030
	0,4160

DA 08 Blechdach Dachaufbauten

1 Blecheindeckung	0,0007
2 Holzschalung roh	0,0240
3.0 Lattung (35 x 50 mm)	0,0500
Breite: 0,05 m Achsenabstand: 0,65 m	
3.1 Hinterlüftung	0,0500
4 Unterdeck- und Unterspannbahn	
Wütop Trio Strong	0,0008
5 Holzschalung roh	0,0240
6.0 Vollholzsparren	0,2000
Breite: 0,05 m Achsenabstand: 0,65 m	
6.1 ISOVER ULTIMATE Holzbaufilz 035 20	0,2000
7 Stahlbeton-Decke	0,2000
8 Spachtelung	0,0030
	0,8025

FUSSBÖDEN

FB 01 Fußboden Keller - Garage

1 Rollierung	0,1000
2 PAE-Folie	0,0003
3 Sauberkeitsschicht	0,0800
4 Bodenplatte WU-Beton mit 120 kg/m³	
Armierungsstahl (1,5 Vol.%)	0,4000
5 Epoxidharz-Beschichtung	0,0050
	0,5800

FB 02 Fußboden Keller - Stiegenhaus

1 Rollierung	0,1000
2 PAE-Folie	0,0003
3 Sauberkeitsschicht	0,0800
4 Bodenplatte WU-Beton mit 120 kg/m³	
Armierungsstahl (1,5 Vol.%)	0,5000
5 Fliesen im Dünnbett	0,0100
	0,6900

FB 03 Geschoßdecke WHG zu WHG

1 Parkettboden geklebt	0,0100
2 Estrich (Heiz-)	0,0700
3 PAE-Folie	0,0002
4 ISOVER TDPS 30	0,0300
5 Polystyrolbeton (R = 450)	0,0400
6 Stahlbeton-Decke	0,3000
7 Spachtelung	0,0030
	0,3600

FB 04 Fußboden ü. Außenluft

1 Baumit SilikatTop K 1,5	0,0015
2 Baumit KlebeSpachtel	0,0030
3 Baumit PTP. Mineral MW-PT 10, 16 cm	0,1600
4 Baumit KlebeSpachtel	0,0030
5 Stahlbeton-Decke	0,3000
6 Polystyrolbeton (R = 450)	0,0400
7 ISOVER TDPS 30	0,0300
8 PAE-Folie	0,0002
9 Estrich (Heiz-)	0,0700
10 Parkettboden geklebt	0,0100
	0,6100

FB 05 Decke WHG zu STGH

1 Gipskartonplatten	0,0125
2 C-Profil (75mm)+Mineralwolle (20)	0,0750
3 Stahlbeton-Decke	0,2000
4 Polystyrolbeton (R = 450)	0,0400
5 ISOVER TDPS 30	0,0300
6 PAE-Folie	0,0002
7 Estrich (Heiz-)	0,0700
8 Parkettboden geklebt	0,0100
	0,4380

FB 06 Decke STGH zu STGH

1 Fliesen im Dünnbett	0,0100
2 Estrich (Beton-)	0,0700
3 PAE-Folie	0,0002
4 ISOVER TDPS 30	0,0300
5 Polystyrolbeton (R = 450)	0,0600
6 Stahlbeton-Decke	0,2000
7 Spachtelung	0,0030
	0,3700

FB 07 Decke Loggia/Balkon

1 Betonplatten	0,0400
2 Kies	0,0450
3 Vlies	0,0030
4 Dörrkuplast E-KV-5K	0,0050
5 Dörrkuplast E-KV-5K	0,0050
6 STB-Decke (therm. getrennt) im Gefälle	0,2000
7 Spachtelung	0,0030
	0,3010

FB 08 Decke Wohnung über Garage

1 ISOVER Topdec DP 1 Weiß/ Struktur 10	0,1000
2 Stahlbeton-Decke	0,2000
3 Polystyrolbeton (R = 450)	0,0400
4 ISOVER TDPS 30	0,0300
5 PAE-Folie	0,0002
6 Estrich (Heiz-)	0,0700
7 Parkettboden geklebt	0,0100
	0,4500

FB 08a Decke Stiegenhaus über Garage

1 ISOVER Topdec DP 1 Weiß/ Struktur 10	0,1000
2 Stahlbeton-Decke	0,2000
3 Polystyrolbeton (R = 450)	0,0400
4 ISOVER TDPS 30	0,0300
5 PAE-Folie	0,0002
6 Estrich (Beton-)	0,0700
7 Fliesen im Dünnbett	0,0100
	0,4500

FB 09 Decke WHG ü. Müllraum

1 Tektalan A2 E-31-035/2 (10,0 cm)	0,1000
2 Stahlbeton-Decke	0,2000
3 Polystyrolbeton (R = 450)	0,0400
4 ISOVER TDPS 30	0,0300
5 PAE-Folie	0,0002
6 Estrich (Heiz-)	0,0700
7 Parkettboden geklebt	0,0100
	0,4500

FB 10 Fußboden Wohnung erdberührt

1 Sauberkeitsschicht	0,0800
2 Styrodur 3035 C (120 mm)	0,1200
3 PAE-Folie	0,0003
4 Stahlbeton-Bodenplatte	0,2500
5 Abdichtung	0,0100
6 Polystyrolbeton (R = 450)	0,0400
7 ISOVER TDPS 30	0,0300
8 PAE-Folie	0,0002
9 Estrich (Heiz-)	0,0700
10 Parkettboden geklebt	0,0100
	0,6110

FB 10a Fußboden Stiegenhaus erdberührt

1 Sauberkeitsschicht	0,0800
2 Styrodur 3035 C (120 mm)	0,1200
3 PAE-Folie	0,0003
4 Stahlbeton-Bodenplatte	0,2500
5 Abdichtung	0,0100
6 Polystyrolbeton (R = 450)	0,0400
7 ISOVER TDPS 30	0,0300
8 PAE-Folie	0,0002
9 Estrich (Beton-)	0,0700
10 Fliesen im Dünnbett	0,0100
	0,6110

INNENWÄNDE

IW 01 Wohnungstrennwand Massiv

1 Spachtelung	0,0030
2 Stahlbeton-Wand	0,1800
3 Luftsch. senkr. 3,5 cm	0,0050
4 C-Profil (50mm)+Mineralwolle (20)	0,0500
5 Gipskartonplatte	0,0125
	0,2010

IW 02 Wohnungstrennwand Leichtbau

1 Gipskartonfeuerschutzplatten	0,0250
2 C-Profil (75mm)+Mineralwolle (20)	0,0750
3 Gipskartonfeuerschutzplatten	0,0125
4 Luftsch. senkr. 3,5 cm	0,0050
5 C-Profil (75mm)+Mineralwolle (20)	0,0750
6 Gipskartonfeuerschutzplatten	0,0250
	0,2100

IW 03 Wohnungstrennwand zu Stiegenhaus

1 Spachtelung	0,0050
2 Stahlbeton-Wand	0,1800
3 Luftsch. senkr. 3,5 cm	0,0050
4 C-Profil (50mm)+Mineralwolle (25)	0,0500
5 Gipskartonplatte	0,0125
	0,2500

IW 04 Wohnungstrennwand zu Aufzug

1 Stahlbeton-Wand	0,1500
2 ISOVER AKUSTIC HWP 1 TFP 5	0,0500
3 Stahlbeton-Wand	0,1800
	0,3800

IW 05 Wand zu Müllraum

1 zementgeb. Faserplatte	0,0250
2 C-Profil (75mm)+Mineralwolle (20)	0,0750
3 Stahlbeton-Wand	0,2000
4 Spachtelung	0,0050
	0,3060

IW 06 Innenwand GKB 10cm einfach beplankt

1 Gipskartonplatte (1x GKB)	0,0125
2 C-Profil (75mm)+Mineralwolle (25)	0,0750
3 Gipskartonplatte (1x GKB)	0,0125
	0,1000

IW 07 Schachttrennwand GKF

1 C-Profil (50mm)+Mineralwolle (25)	0,0500
2 Gipskartonfeuerschutzplatten (3x GKF)	0,0450
	0,0950

IW 08 Innenwand GKB 12,5cm einfach beplankt

1 Gipskartonplatte (1x GKB)	0,0125
2 C-Profil (100mm)+Mineralwolle (20)	0,1000
3 Gipskartonplatte (1x GKB)	0,0125
	0,1250

IW 09 VSS 100

1 C-Profil (75mm)+Mineralwolle (20)	0,0750
2 Gipskartonplatten 2-fach	0,0250
	0,1000

IW 10 VSS 125

1 C-Profil (100mm)+Mineralwolle (20)	0,1000
2 Gipskartonplatten 2-fach	0,0250
	0,1250

IW 11 VSS 225

1 Luftschicht stehend	0,1500
2 C-Profil (50mm)+Mineralwolle (20)	0,0500
3 Gipskartonplatten 2-fach	0,0250
	0,2250

IW 12 STB 18cm

1 Spachtelung	0,0030
2 Stahlbeton-Wand	0,1800
3 Spachtelung	0,0030
	0,1860

IW 13 STB 20cm

1 Spachtelung	0,0030
2 Stahlbeton-Wand	0,2000
3 Spachtelung	0,0030
	0,2060

Objektbeschreibung

PROJEKTBESCHREIBUNG:

Das verkaufsgegenständliche Wohnbauprojekt befindet sich aktuell in der Genehmigungsphase mit einer erwarteten

Nutzfläche (inkl. Loggien) von ca. 2.432m²

Freiflächen von ca. 735m²
Das Projekt baugenehmigt
Die Planung sieht eine Gliederung in ein Untergeschoss mit Tiefgarage (20 STPL), Erdgeschoss, Obergeschoss und zwei Dachgeschosse vor.
37 Einheiten mit Größen zwischen ca. 34 -79m² entstehen. Nahezu alle Wohnungen werden übergroßzügigen Freiflächen in Form von Loggien, Balkonen, Terrassen und Gärten verfügen.
Das Projektdesign berücksichtigt die letzten Trends der modernen Wohnbaugestaltung und legt Wert auf optimierte Grundrisse, welche sowohl für den Einzelabverkauf an Eigennutzer als auch für die Vermietung bestens geeignet sind.

Ausblick:
Die Region hat in den letzten Jahren aufgrund der Verlängerung der **U-Bahnlinie 1** einen rasanten Aufschwung erfahren. Als Teil des Stadtteilentwicklungsgebiets „**Südraum Favoriten“** ist auch zukünftig von einer verstärkten Entwicklungsdynamik auszugehen.

Die Vielzahl an weiteren modernen Projekten in der Region wird eine stete Aufwertung der bestehenden Strukturen und Grünräume sicherstellen.

Die Angaben und Visionsbilder laut Eigentümer

Wir sind beim diesem Objekt als Doppelmakler tätig

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap