LÖW·REITER & PARTNER

IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL



# ATTRAKTIVE LIEGENSCHAFT IN 1230 WIEN
# INFRASTRUKTURSTARKE LAGE

EXKLUSIVE PROJEKTENTWICKLUNGSCHANCE FÜR INVESTOREN UND DEVELOPER



Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne präsentiere ich Ihnen diese exklusive Projektentwicklungschance in zentraler Lage des 23. Bezirkes.

Die attraktive Lage und die günstige Bebaubarkeit lassen viel Raum um interessanten Wohn – und Arbeitsraum zu schaffen.

Gerne erwarte ich Ihre Rückmeldung!

Herzliche Grüße,

Mag. Andrea J. Löw

# GROSSZÜGIGE LIEGENSCHAFT MIT ATTRAKTIVER ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE

## BEZIRK LIESING AUS DER VOGELPERSPEKTIVE
## Gute Infrastruktur – Grünflächen – Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten

Der 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing zählt zu den vielseitigen Wohnbezirken der Bundeshauptstadt und überzeugt durch die gelungene Verbindung von urbaner Infrastruktur, angenehmer Wohnatmosphäre und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Hier vereinen sich die Vorzüge des Stadtlebens mit einem Umfeld, das Raum für Erholung und Lebensqualität bietet.

Die Erlaaer Straße 48 befindet sich in einem etablierten Wohngebiet im Süden Wiens. Die Lage bietet eine attraktive Kombination aus guter Verkehrsanbindung, praktischer Nahversorgung und Grünflächen in der näheren Umgebung.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die Anbindung an die U-Bahn-Linie U6 über die Station Erlaaer Straße. Sie ermöglicht eine bequeme Verbindung in Richtung Wiener Innenstadt sowie zu zahlreichen weiteren Stadtteilen. Auch Busverbindungen ergänzen das öffentliche Verkehrsangebot im Umfeld.

Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Betriebe, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sorgen für einen komfortablen Alltag. Das nahegelegene Einkaufszentrum Kaufpark Alterlaa erweitert das Angebot um zusätzliche Geschäfte, Dienstleistungen und gastronomische Möglichkeiten.

Neben der guten Infrastruktur bietet die Umgebung auch Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Grünanlagen wie der PaN-Park laden zu Spaziergängen und entspannten Stunden im Freien ein. Sport- und Freizeitangebote in der Umgebung ergänzen die Wohnqualität und bieten Abwechslung für unterschiedliche Lebensstile.

„Räume schaffen – Zukunft gestalten“



## INFORMATIONEN AUF EINEN BLICK

### Liegenschaftsadresse

Erlaaer Straße 48 und Eduard – Kittenberger – Gasse 3, 1230 Wien

| | |
|---|---|
| Grundstücksflächen gesamt | ca. 1.444 m² |
| Verbaute Fläche Bestand | ca. 334 m² |
| Flächenwidmung | Wohngebiet |
| Bebauung | Bauklasse I, 6,5 m, geschlossene Bauweise |
| Energieausweis | wird ggfs. vor Kaufvertragserstellung übergeben |
| Highlights | Infrastrukturstarke Wohnlage<br>Attraktives Entwicklungspotenzial<br>Gute Bebaubarkeit |

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis** | **EUR 1.550.000, -** |
| Käuferprovision | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |

# DIE LIEGENSCHAFT

## Eine Liegenschaft mit Charakter und Entwicklungspotenzial

Die zum Verkauf stehende Liegenschaft besteht aus zwei Grundstücken. Zur Erlaaer Straße gewandt befindet sich ein historisch gewachsenes Bauwerk, welches eine traditionelle Gebäudestruktur aufweist. Dieses besteht aus einem Erdgeschoss sowie einer nicht ausgebauten Dachgeschossfläche.

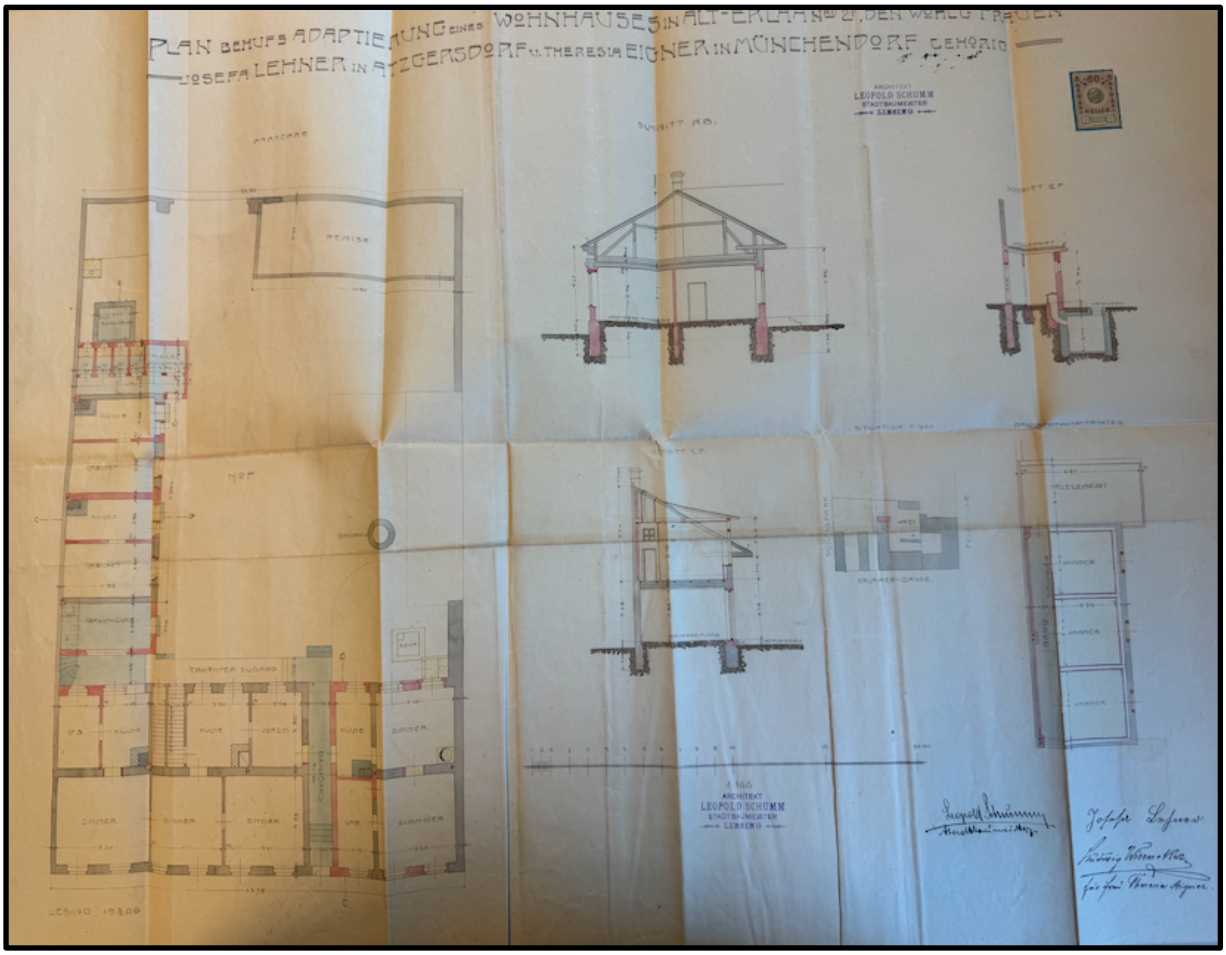
Die räumliche Gliederung lässt die ursprünglich auf die Verbindung von Wohnen, Arbeiten und alltäglicher Versorgung ausgerichtete Nutzung erkennen. Das Gebäude befindet sich heute in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand.

Ein besonderes Merkmal der Liegenschaft ist der weitläufige Innenhof. Der Gartenbereich schließt nahtlos an das zweite Grundstück an. Dieses Grundstück ist zusätzlich von der Eduard - Kittenberger – Gasse erschlossen.



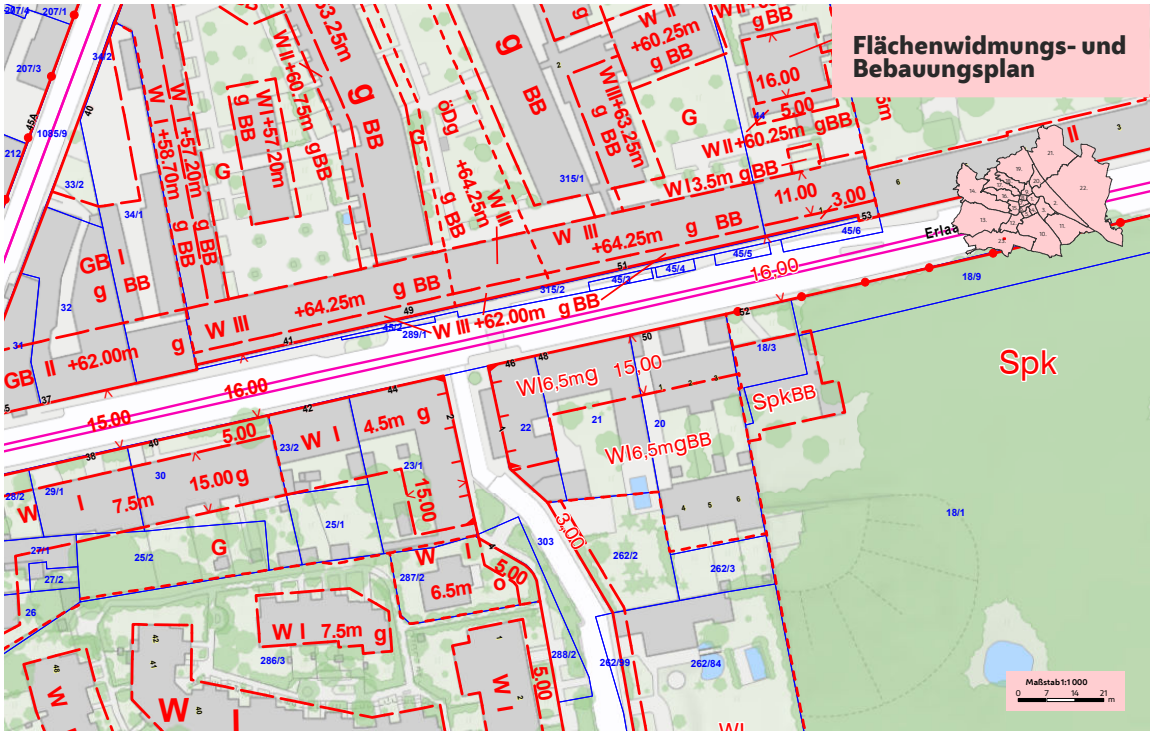
PLANZEICHNUNG BESTAND

Dokument aus dem Bauakt



# FLÄCHENWIDMUNGS – UND BEBAUUNGSPLAN
## Wohngebiet

Die Liegenschaft sowie die umliegenden Gebäude werden großteils zu Wohnzwecken, die Portallokale partiell zu Gewerbezwecken genutzt.




Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 15.10.2026 13:11
wien.gv.at/flaechenwidmung/public

| | |
|---|---|
| W | Wohngebiet |
| I | Bauklasse I (2,5 m – 9m), eingeschränkt auf 6,5 m |
| g | geschlossene Bauweise |
| 15,00 | Trakttiefe Erlaaer Straße |
| | |
| BB | siehe Plandokument 7009 |

Eine mögliche Verpflichtung zum Fassadenerhalt ist in Abklärung.

# GRUNDBUCHSAUSZÜGE
## Zwei Grundstücke

JUSTIZ **REPUBLIK ÖSTERREICH**
GRUNDBUCH

**GB**

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01802 Erlaa EINLAGEZAHL 788
BEZIRKSGERICHT Liesing

**********
Letzte TZ 1866/2022
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

| GST-NR | G | BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|---|---|---|---|---|
| 21 | | GST-Fläche | 827 | |
| | | Bauf.(10) | 427 | |
| | | Gärten(10) | 400 | Erlaaer Straße 48 |

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 b 1269/1951 Verpflichtung zur Grundabtretung und Übergabe in der festgesetzten Höhenlage gem Pkt 1 Bescheid 1950-10-27
2 a 1269/1951 Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeiten gem Pkt 2 Bescheid 1950-10-27
********** B **********
3 ANTEIL: 1/1
Dr. Manuela Singer
GEB: 1960-02-22 ADR: Pacassistraße 61, Wien 1130
a 362/1966 Einantwortungsurkunde 1965-03-04 Eigentumsrecht
b 781/1987 Namensänderung
c 781/1987 akademischer Grad
d 2526/2021 Einantwortungsbeschluss 2021-05-28 Eigentumsrecht
e 2526/2021 Zusammenziehung der Anteile
********** C **********
4 a 1866/2022 Pfandurkunde 2022-05-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 900.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
b 1866/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 788 KG 01802 Erlaa C-LNR 4
EZ 834 KG 01802 Erlaa C-LNR 2

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

**********

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

# Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01802 Erlaa EINLAGEZAHL 834
BEZIRKSGERICHT Liesing

**********
Letzte TZ 1866/2022
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

| GST-NR | G | BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|---|---|---|---|---|
| 262/2 | | Gärten(10) | 617 | Eduard-Kittenberger-Gasse 3 |

Legende:
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 1269/1951 Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeit gem Pkt 2
Bescheid 1950-10-27
b 2578/1955 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 788
2 a 2578/1955 Bauplatz (auf) Gst 262/2
3 a 2578/1955 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage nach Pkt 1
Bescheid 1955-03-19 und zur Übergabe
********** B **********
3 ANTEIL: 1/1
Dr. Manuela Singer
GEB: 1960-02-22 ADR: Pacassistraße 61, Wien 1130
a 362/1966 Einantwortungsurkunde 1965-03-04 Eigentumsrecht
b 2526/2021 Einantwortungsbeschluss 2021-05-28 Eigentumsrecht
c 2526/2021 Namensänderung
d 2526/2021 Zusammenziehung der Anteile
********** C **********
2 a 1866/2022 Pfandurkunde 2022-05-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 900.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
b 1866/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 788 KG 01802 Erlaa C-LNR 4
EZ 834 KG 01802 Erlaa C-LNR 2

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

**********

# WEITERFÜHRENDE UNTERLAGEN

## Hintergründe & Details zur Liegenschaft

Auf Anfrage lassen wir Ihnen gerne folgende Dokumente zukommen:

- Behördliche Genehmigungen
- Weitere Fotos
- Besondere Bestimmungen im Bebauungsplan

Wir freuen uns, Ihnen diese interessante Liegenschaft vor Ort zeigen zu dürfen!



Rasensituation animiert

## VERMITTLUNGSPROVISION & RECHTLICHE HINWEISE

**Die Käuferprovision beträgt 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.**

Im Interesse des Abgebers bitten wir um Diskretion und halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH im Rahmen der Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde.
Besichtigungen und Kontaktaufnahme sind ausschließlich über Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH zu vereinbaren und durchzuführen.
Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zwischen Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH als Makler und dem Auftraggeber besteht. Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Der guten Ordnung halber weisen wir noch darauf hin, dass unser Honorar bei Abschluss eines Kaufvertrages gemäß Immobilienmaklerverordnung 1996 und Maklergesetz in der jeweils gültigen Fassung 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer betragen wird, und bei Abschluss des vermittelten Vertrages sofort zur Zahlung fällig ist. Im Falle des Zahlungsverzuges gelten Verzugszinsen in Höhe von 4% p.a. als vereinbart.
Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Immobilienmaklerverordnung 1996 in der jeweils gültigen Fassung, sowie die Nebenkostenübersicht.

Für internationale Kunden gilt jedenfalls auch österreichisches Recht, unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten ist Innsbruck.
Unsere Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Abgeber oder dessen Beauftragten zur Verfügung gestellt wurden, und sind ohne Gewähr.

Ein Energieausweis ist ab 01.12.2012 vom Abgeber spätestens zum Zeitpunkt der Vertragserklärungsabgabe vorzulegen und binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss zu übergeben. Der Abgeber wurde vom Makler über die Informationspflicht nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz zur Bekanntgabe der Kennwerte Heizwärmebedarf (HWB) und Gesamtenergie-Effizienz Faktor (fGEE) aufgeklärt und zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert.



WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME!

T +43 664 344 24 04
office@lrp-immobilien.com

Lohnsteinstrasse 50 . 2380 Perchtoldsdorf
Vordergrub 13 . 6370 Kitzbühel

www.lrp-immobilien.com