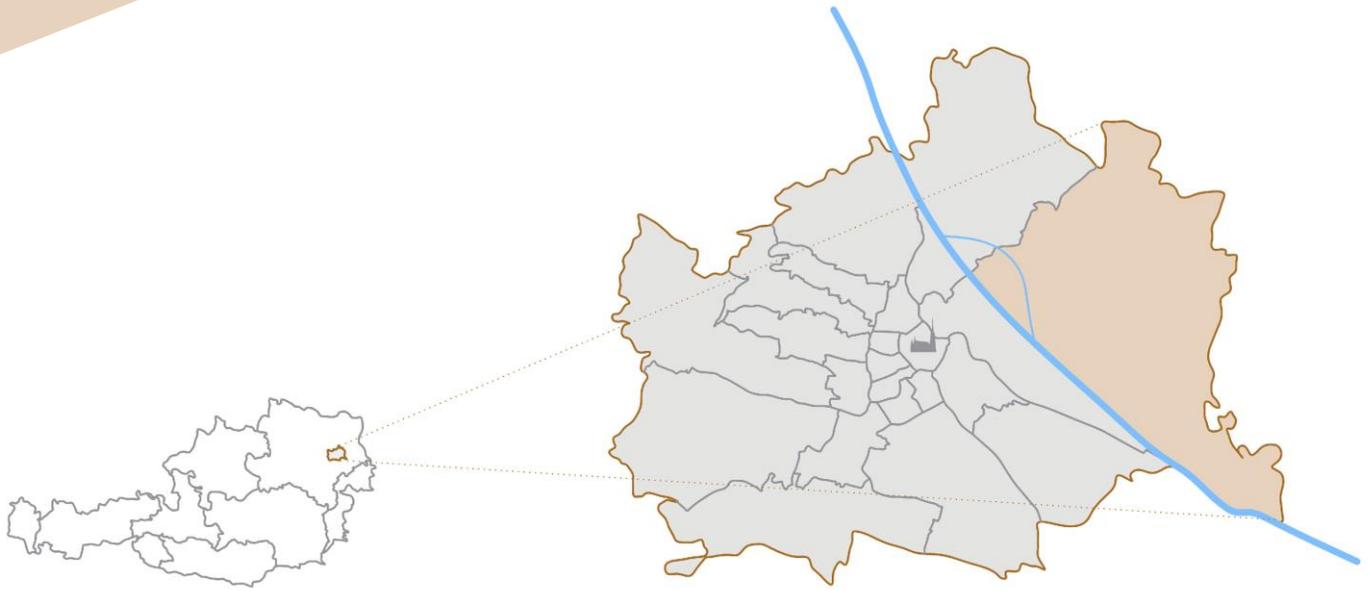


FIEBRICHGASSE
1220 WIEN



LAGE MAKROLAGE



In einer attraktiven Lage im 22. Bezirk, nur fünf Minuten Fußweg von der Oberen Alten Donau entfernt, erwartet Sie dieses Einfamilienhaus auf Eigengrund. Die Liegenschaft besteht durch ihre ruhige Grünlage, ihren hohen Freizeitwert sowie eine erstklassige Infrastruktur.

Die Fiebrichgasse liegt ca. 150 Meter von der Alten Donau entfernt. Die Umgebung bietet zahlreiche Erholungsmöglichkeiten im Grünen oder am Wasser, herrliche Spaziergeh- und Laufwegen, sowie eine Vielzahl an Möglichkeiten für Sportbegeisterte wie beispielsweise Radfahren, Schwimmen oder die Sportplätze im Sportcenter Donacity bzw. Fitnesscenter im Donauzentrum.

Das Donauzentrum, nur 900 Meter entfernt, bietet Ihnen eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Nahversorger für den täglichen Bedarf.

Zusätzlich befinden sich in der Umgebung Kindergärten, Schulen sowie Apotheken und Ärzte.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv: Die U1-Station Kagran sowie zahlreiche Buslinien sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar – ideal für den Weg zur Arbeit, zur Schule oder zu anderen Zielen.

Auch die UNO-City ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kürzester Zeit erreicht.

1 ALTE DONAU



2 SCHULGARTEN KAGRAN



3 DONAU ZENTRUM



 Donau Zentrum (ca. 900m)

 Ufertaverne (ca. 600m)

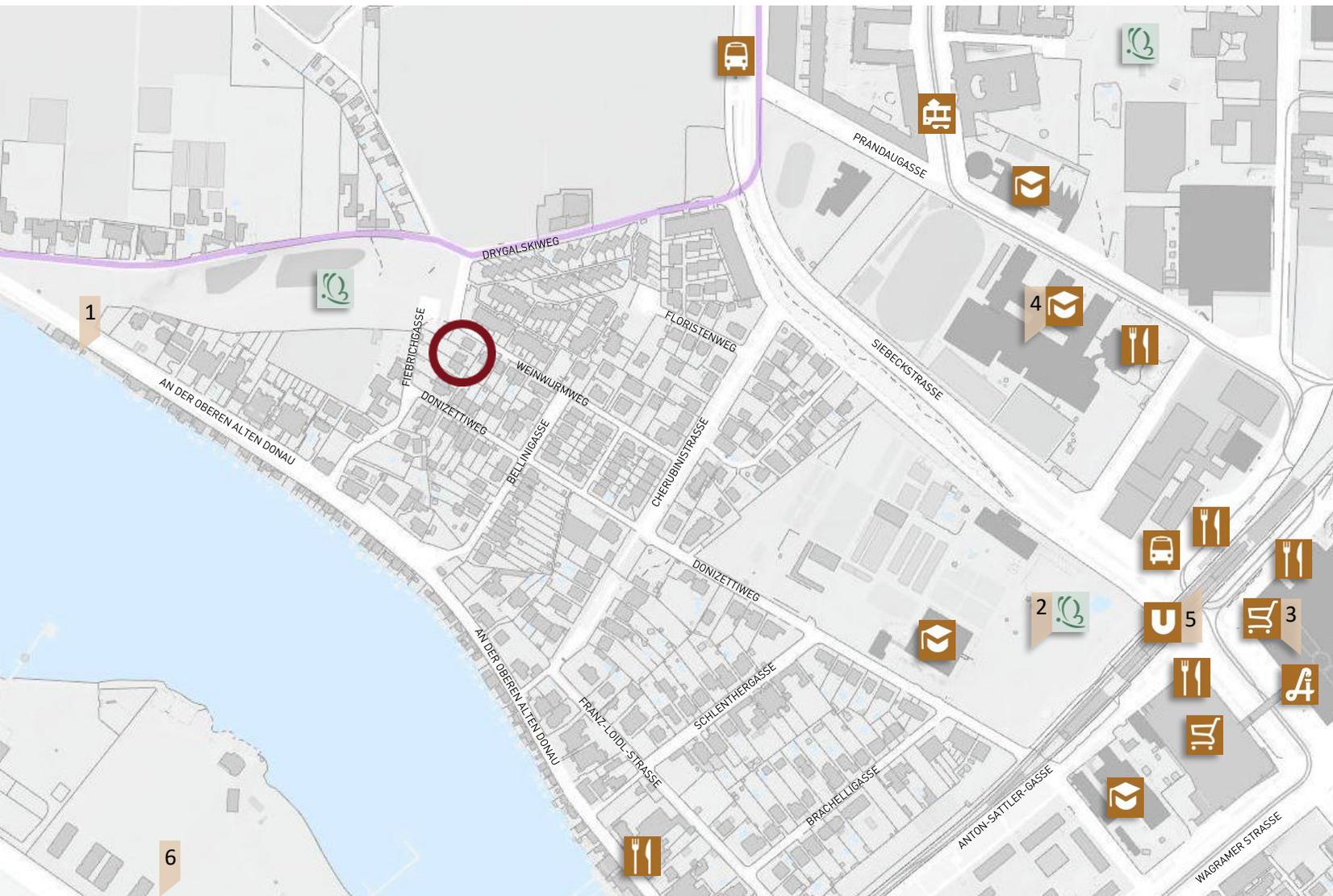
 Apotheke (ca. 900m)

 Bus 27A u. 27B (ca. 650m)

 Prandaugasse 25, 26 (ca. 650 m)

 U1 Kagran (ca.900m)

 Vienna Intern. School (ca. 850 m), Berufsschule Gartenbau (ca. 550 m)



4 VIENNA INT. SCHOOL

5 U1 KAGRAN

6 BOOTSVERLEIH HOFBAUER

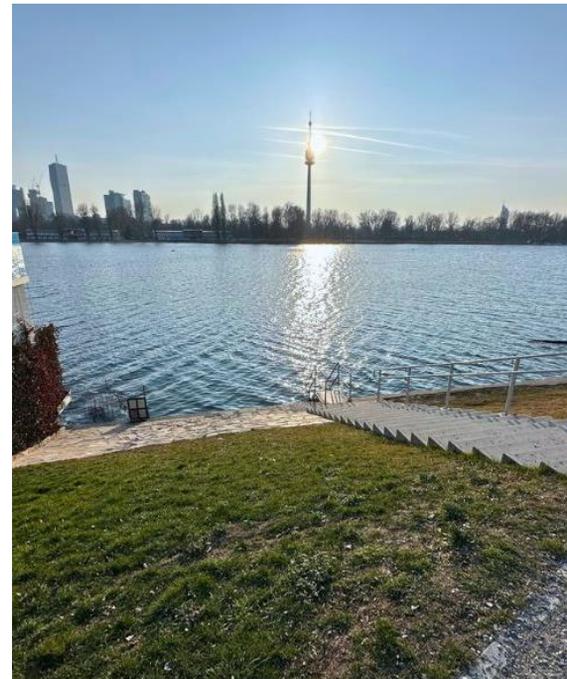


LUFTAUFNAHME



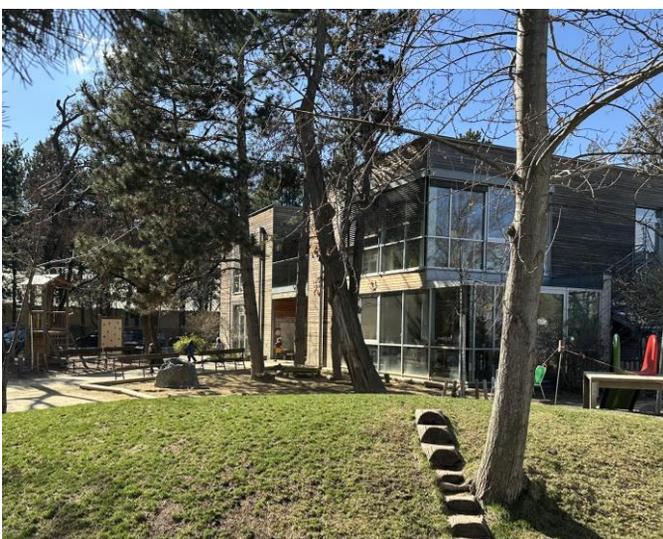
Genießen Sie die Idylle an der Oberen Alten Donau:
Dieses charmante Haus befindet sich in ruhiger
Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Wasser
entfernt.

Nur 5 Minuten zu Fuß bis zum öffentlichen Badesteg. Dieser lädt zum Schwimmen oder zum Sonnenbaden ein.





KINDERGARTEN Der Montessorikindergarten in der Arbeiterstrandbadstrasse 130, richtet sein Angebot an Kinder im Alter von eins bis sechs Jahre und bietet in den Zeiten von 7:00 Uhr bis 17:30 Uhr eine umfassende Betreuung mit pädagogischem Schwerpunkt, nach den Prinzipien von Montessorie.



BADEN Am gegenüberliegenden Donauufer, fußläufig ca. 15 Minuten entfernt, kommen Wassersportler auf ihre Kosten. Zum Beispiel das Bundesbad Alte Donau, bietet mit knapp 17.500m² Wasser- und rund 38.000 m² Wiesenflächen. Ideale Bedingungen zum Sonnenbaden, Schwimmen und Entspannen für die ganze Familie. Das Arbeiterstrandbad ist ebenfalls in Kürze erreichbar oder man macht lieber einen Abstecher ins Strandbad Gänsehäufel. Hier finden Sie neben dem Badestrand auch Kinderbecken, Restaurants und den obligatorischen Liegestuhlverleih.

Wer lieber auf dem Wasser seine Runden drehen möchte, der kann beispielsweise beim Bootsverleih Hofbauer oder Eppel aus einer großen Auswahl von Tretbooten, Elektrobooten oder vielen anderen Angeboten wählen. Sonnenliegen am Badesteg, Duschen und Toilettenanlagen runden das Angebot ab.

Alles in allem stellt die Adresse in der Fiebrichgasse 12 einen perfekten Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten dar.





PARK Der Donaupark, auf der anderen Seite der Alten Donau, nur ca. 20 Minuten zu Fuß entfernt, bietet auf ca. 630.000 m² eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten sowohl für Kinder als auch für Erwachsene. In unmittelbarer Nähe des Donauturms liegt beispielsweise ein Skatepark, ausgestattet mit verschiedenen Rampen und Slide-Elementen. Direkt daneben erstreckt sich eine großzügige Minigolfanlage sowie ein Bereich, der Möglichkeiten für Tennis- und Squashspieler bietet. Die weitläufige Papstwiese in der Nähe des Papstkreuzes ist ein idealer Ort für gemütliche Spaziergänge.

Für die jüngsten Besucher fährt eine Liliputbahn quer durch den Park und sorgt für Freude. Der Bahnhof dieser kleinen Eisenbahn liegt direkt am großen Spielplatz, der mit Rutschen, Klettergerüsten, Schaukeln und zahlreichen weiteren Spielmöglichkeiten ausgestattet ist.

Immo
die
.beste
Lösung.

LIEGENSCHAFT AUSSEN

Das Haus nahe der Oberen Alten Donau bietet Ihnen die einzigartige Chance Ihre Wohnträume nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Mit viel Potenzial und zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung erwartet Sie hier ein Projekt für kreative Köpfe. Insgesamt stehen derzeit knapp 160 m² Flächen (inkl. Keller) zur Verfügung, die Sie nach

Ihren Wünschen gestalten können. Ob stilvolle Renovierung, umfassender Umbau oder sogar ein Neubau – hier lässt sich ein Zuhause mit ganz besonderem Charme schaffen. Beheizt wird das Haus mit einer Gastherme, alternativ mit einer Holzheizung. Alle Zu- und Ableitungen wie Gas, Strom, Wasser und Kanal sind vorhanden.





Der Garten der Liegenschaft ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Familien gleichermaßen.

Mit seiner großzügigen Fläche bietet er reichlich Platz für spielende Kinder, die hier nach Herzenslust toben und die Freiheit genießen können.

Aber auch für Gartenenthusiasten eröffnet sich ein wunderbares Potenzial: Ob üppige Blumenbeete, ein gemütlicher Sitzbereich für warme und laue Sommerabende oder sogar ein Gemüsegarten. Der weitläufige Außenbereich lädt dazu ein, individuelle Gestaltungsideen umzusetzen und schafft eine perfekte Verbindung zwischen Wohnen und Natur.

FOTOS INNENBEREICH

Im Erdgeschoß des Hauses eröffnet sich eine harmonische Komposition aus Wohnzimmer, gemütlicher Bauernstube, funktionaler Küche sowie einem Badezimmer und separatem WC. Der durchdachte Koch- und Essbereich ergänzt das großzügige Wohnzimmer, das mit seinem idyllischen Ausblick in den rückwärtigen, privaten

„Secret Garden“ und die umliegende grüne Landschaft einen perfekten Rückzugsort bietet. Alternativ laden der großzügige, vordere Garten und seine Grünflächen dazu ein, kostbare Momente mit Familie und Freunden bei kulinarischen Genüssen zu verbringen





FOTOS INNENBEREICH

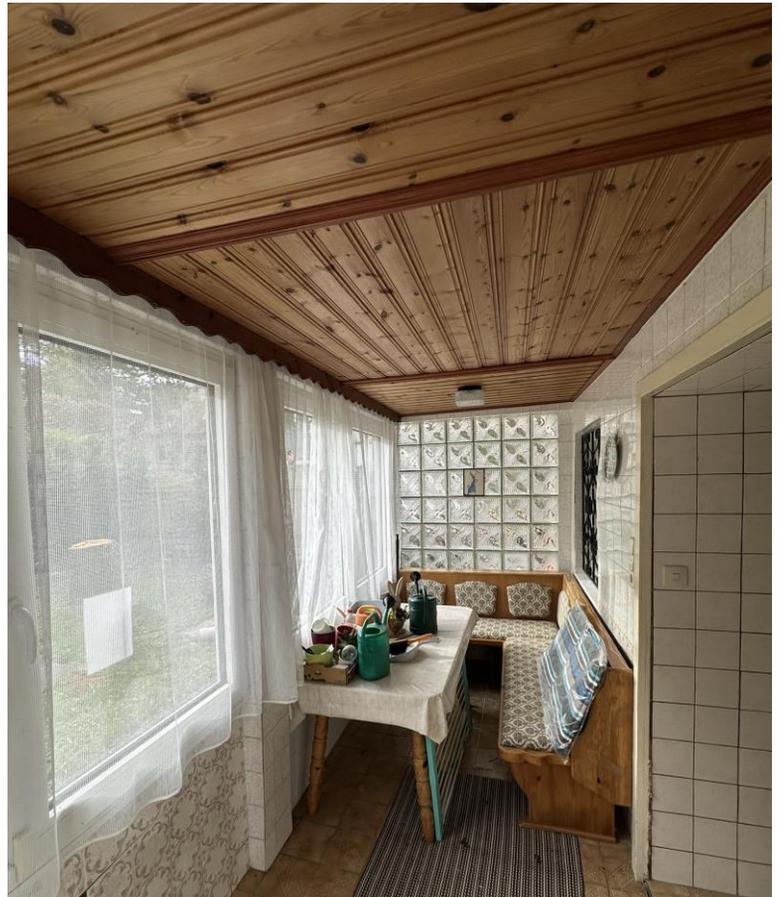


Im Obergeschoss findet sich das Schlafzimmer sowie ein weiterer Raum, der sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer eignet.

Zusätzlich ist ein Bereich des Dachbodens noch nicht ausgebaut. Auch hier können noch weitere Wohnräume verwirklicht werden, etwa durch den Ausbau zu einem zusätzlichen Zimmer, einem Hobbyraum oder einem gemütlichen Rückzugsort – ganz nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen.



FOTOS INNENBEREICH

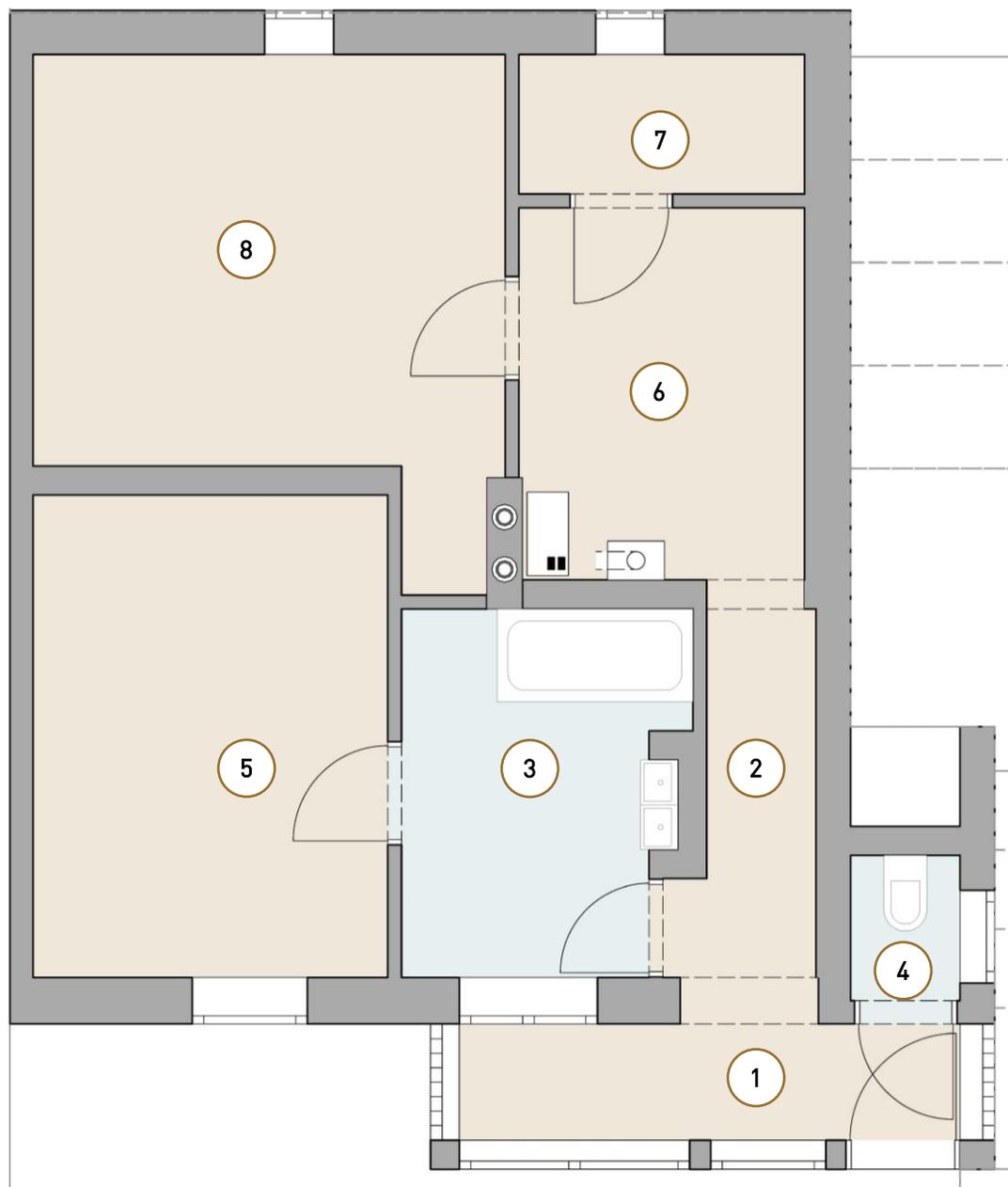


Die Liegenschaft verfügt über ein Untergeschoss, das einen Bereich mit natürlicher Belichtung bietet – ein besonderes Highlight, das diesen Raum nicht nur funktional, sondern auch vielseitig nutzbar macht.

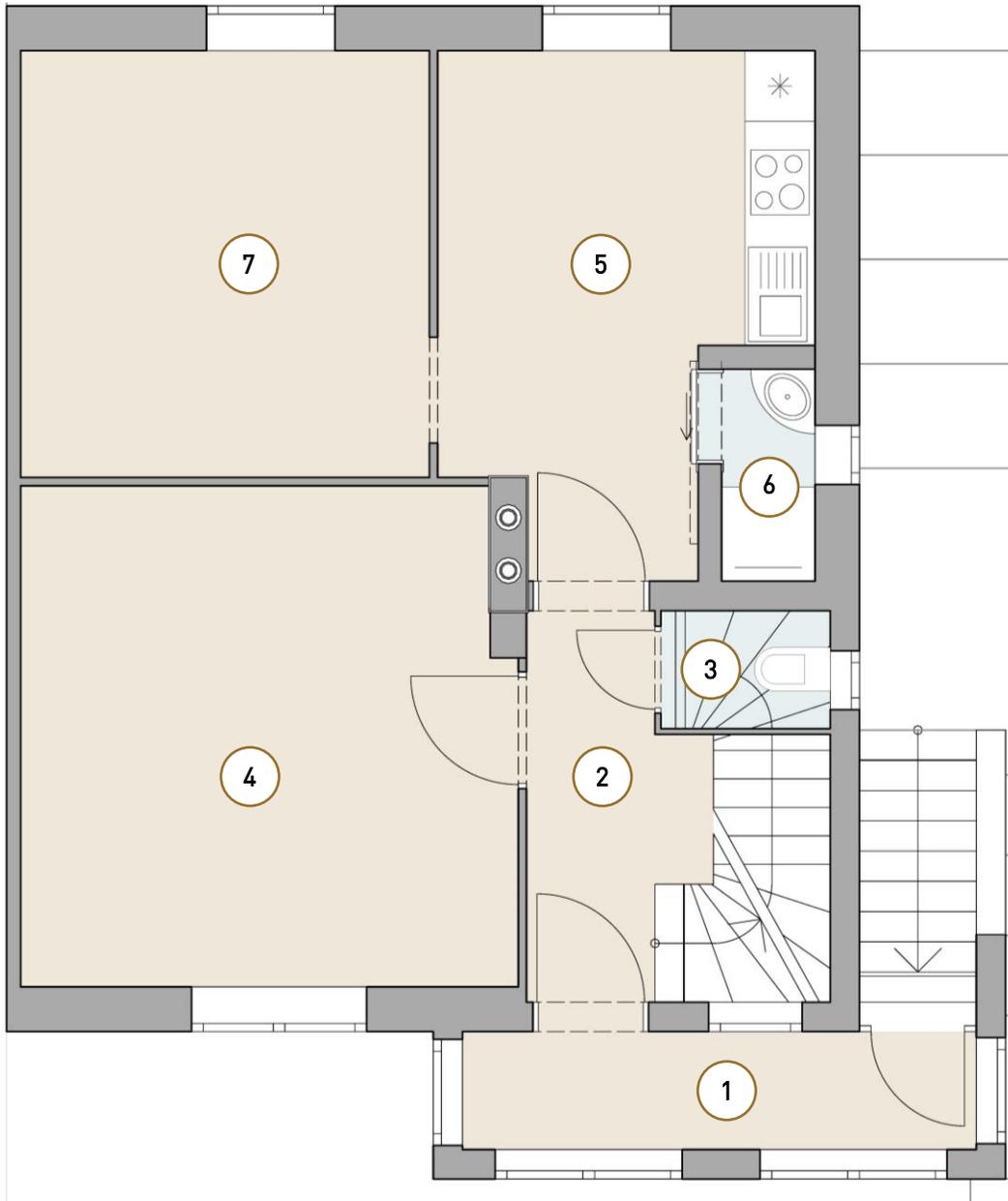
Ob Sie hier ein inspirierendes Atelier einrichten oder einen Hobbybereich für Ihre Leidenschaften gestalten möchten – dieser Bereich bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, Ihre Vorstellungen zu verwirklichen und setzt Ihrer Fantasie kaum Grenzen



UNTER- GESCHOSS

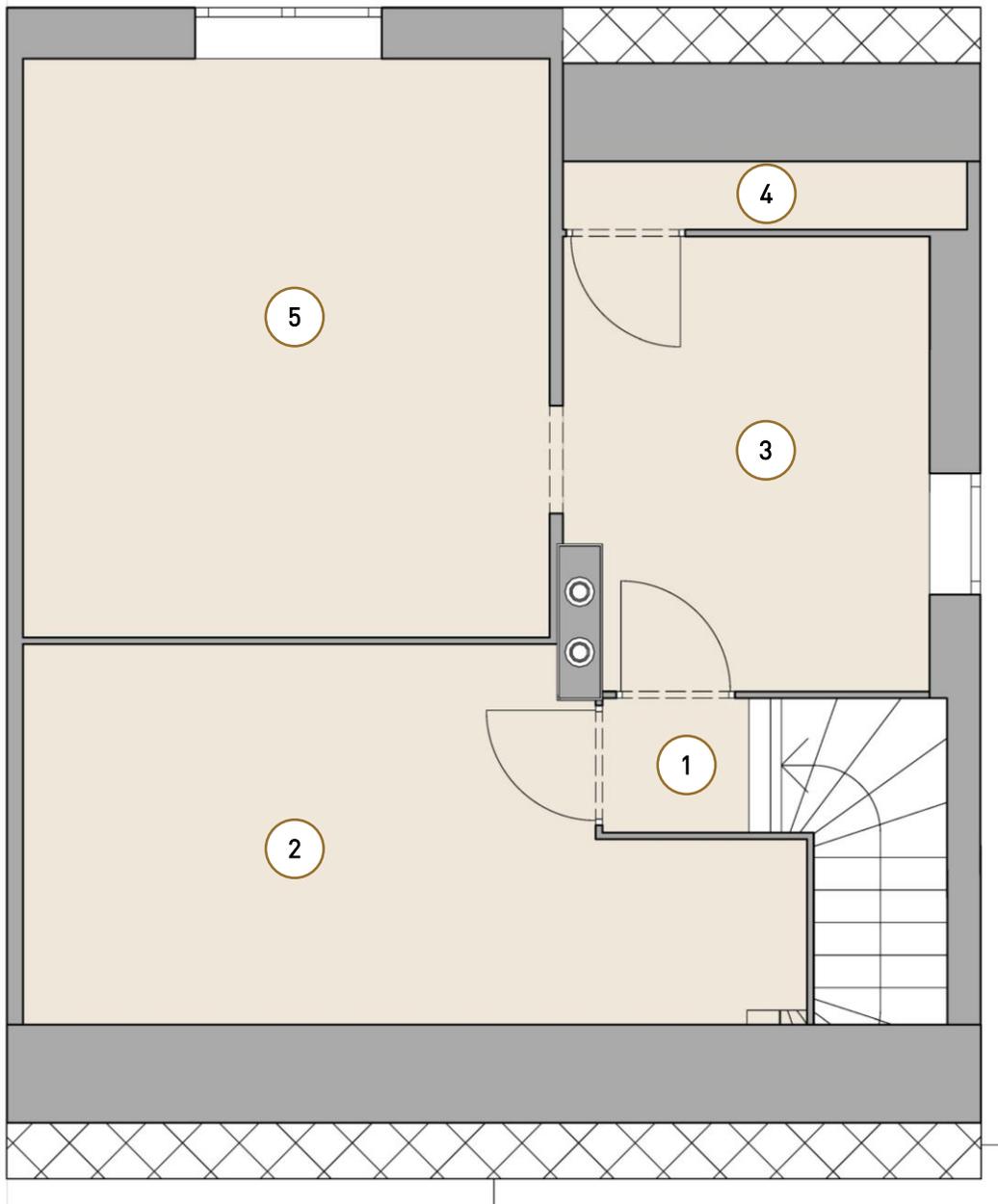


①	Vorraum	ca. 4,37m ²	⑤	Zimmer	ca. 12,78m ²
②	Vorraum	ca. 3,40m ²	⑥	Heizraum	ca. 7,97m ²
③	Bad	ca. 7,41m ²	⑦	Lagerraum	ca. 3,00m ²
④	WC	ca. 1,19m ²	⑧	Werkstatt	ca. 15,35m ²
			SUMME		ca. 55,47m²



① Veranda	ca. 4,40m ²	⑤ Küche	ca. 11,87m ²
② Vorraum	ca. 4,29m ²	⑥ Bad	ca. 1,44m ²
③ WC	ca. 1,45m ²	⑦ Bauernstube	ca. 12,67m ²
④ Zimmer	ca. 17,75m ²	SUMME	ca. 53,87m²

DACH- GESCHOSS



①	Vorraum	ca. 1,10m ²
②	Dachboden	ca. 19,47m ²
③	Kabinett	ca. 8,99m ²
④	Dachboden	ca. 4,24m ²
⑤	Zimmer	ca. 16,99m ²
	SUMME	ca. 50,79m²

UNTERGESCHOSS	ca. 55,47m²
ERDGESCHOSS	ca. 53,87m²
DACHGESCHOSS	ca. 50,79m²

GESAMTFLÄCHE: ca. 160,13m²

Dieses charmante Haus in der Nähe der Oberen Alten Donau in Wien bietet eine einzigartige Gelegenheit, Ihre Wohnträume nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die Lage in einem der begehrtesten und erholungsreichsten Gebiete Wiens, macht es zu einem besonders attraktiven Angebot für potenzielle Käufer.

Der idyllische Seitenarm der Donau, ist ein wahres Paradies für Wassersport und Freizeitaktivitäten in Wien.

Hier bieten sich Ihnen zahlreiche Möglichkeiten wie Schwimmen, Bootsfahrten, Stand-up-Paddling und vieles mehr, alles leicht zu Fuß in ca. 5 Minuten erreichbar

SHORT FACTS

- Eigengrund
- Unterkellert
- Potential im DG
- Knapp 160 m² Flächen
- Nahe Obere Alte Donau
- U1 ca. 900 Meter
- Großer Garten
- Brunnen (san. bed.)
- Ruhelage
- Adaptierungspotenzial
- Voll erschlossen
- Gute Infrastruktur

KAUFPREIS

580.000,- € (fünfhundertachtzigtausend)

Derzeitige monatliche Kosten

29,- € / Monat Wasser/Abwasser

25,- € / Monat Grundsteuer und Müllabgaben

81,- € / Monat Versicherung

41,- € / Monat Pacht

MAKLERPROVISION 3%

3% des Kaufpreises zuzüglich 20 % UST

Unser Honorar beträgt lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler (IMV), BGBl. 297/1996 idF BGBl. II Nr. 268/2010, sowie das Maklergesetz, BGB. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 58/2010, 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.. Es gilt als vereinbart, dass dieses Immobilienangebot dem Paragr. 15 Abs. 1, Ziff. 1 Maklergesetz, BGBl. 1996/262 unterliegt und die Bezahlung der Provision auch dann fällig wird, wenn das Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil ohne beachtenswerten Grund entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt unterlassen wird, oder das Geschäft nicht zwischen dem Empfänger dieses Immobilienangebotes und dem Abgeber zustande kommt, sondern mit jemand anderem, weil dieser die vom Makler bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss weitergegeben hat. Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zw. Abgeber und uns wird hingewiesen.

FLÄCHEN- WIDMUNG



PLANDOKUMENT 6816(E)

Fluchtlinien:

Baulinien	
Grenzl意思	
Baufluchtlinien	
Grenzfluchtlinien	
Einbauten Trasse	

Zusätzliche Festlegungen:

W I 7,5m ogk BB2

W	Wohngebiet §6
I	Bauklasse I §75
ogk	offenen oder gekuppelten §76
G	gärtnerische Ausgestaltung §79

Abstand zwischen Linien

Einlagezahl:
EZ 2433, 2266, 2772
Grundstück:
Nr. 1063/83, 1063/4, 1063/168, 2711

Widmung (Ausschnitte aus der WBO Fassung vom 17.03.2025): **W I 7,5m ogk BB2**

W Wohngebiet §6 (6): In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

Bauklasse I §75.(2): Die Gebäudehöhe hat, soweit sich nicht nach den Bestimmungen der Abs.4 bis 6 und des §81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt, zu betragen:

ogk offenen oder gekuppelten §76. (1): In den Bebauungsplänen können folgende Bauweisen ausgewiesen werden:
c) offene oder gekuppelte Bauweise, (7) In Gebieten der offenen bzw. offenen oder gekuppelten Bauweise muß an die Nachbargrenze angebaut werden, wenn der Nachbar an diese Bauplatzgrenze bereits angebaut hat oder wenn auf dem Nachbarbauplatz nach dem Bebauungsplan bis an diese Grundgrenze gebaut werden muss. Hievon ist über Antrag des Bauwerbers abzusehen, wenn das örtliche Stadtbild nicht gestört wird. u (9,10,10a,etc.).

Ausschnitt aus dem Text des Plandokuments 6816E:

4.1. Für die mit **BB2** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die bebaute Fläche der zur Errichtung gelangenden Hauptgebäude darf jeweils höchstens 200m² betragen.

1

GRUNDSTÜCK: EZ 2433, GSTNR 1063/4, 1063/83

BESCHREIBUNG: Das Grundstück befindet sich im grundbücherlichen Eigentum der Abgeber. Laut Grundbuch sind 213 m² Gartenfläche und 79m² Baufläche ausgewiesen. In Summe gem. Grundbuch somit 292m² insgesamt.

2

GRUNDSTÜCK: EZ 2266, GSTNR 1063/168

BESCHREIBUNG: Für das Grundstück mit der Flächenwidmung Ebt Einbauten Trasse (öffentliche Aufschließungsleitungen) wurde die unentgeltliche Zurückstellung bereits bei der MA64 beantragt. Die Grundstücksfläche beträgt grob geschätzt (gemessen aus dem Flächenwidmungsplan) ca. 85m²

3

GRUNDSTÜCK: EZ 2772, GSTNR 2711

BESCHREIBUNG: Hierbei handelt sich um einen Pachtgrund der Stadt Wien: Die aktuelle Pacht beträgt 486,17 €/Jahr.

Laut Schreiben der MA 69, wurde kommuniziert, dass bei Verlängerung respektive Neuabschluss der Pacht, diese 250€/Monat ausmachen würde und ein Kaufpreis bei ca. 1.260€/m² anzusetzen wäre. Ohne Kauf oder Verlängerungswunsch, würde voraussichtlich ein Wegerecht eingeräumt werden müssen.

Die Grundstücksfläche beträgt grob geschätzt (gemessen aus dem Flächenwidmungsplan) ca. 275m²

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Die Daten/Angaben sind ohne Anspruch auf Vollständigkeit nach bestem Wissen und Gewissen ausgehoben, für die die IMMOVOB GmbH weder haftet noch Gewähr leistet.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS / URHEBERRECHT

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung von der IMMOVOB GmbH.

Das Dokument stellt kein Angebot oder die Einladung, ein solches abzugeben, dar. Die enthaltenen Informationen entsprechen nicht den Bestimmungen des Immobilien-Investmentfondgesetzes, des Investmentfondgesetzes, des Kapitalmarktgesetzes oder sonstiger kapitalmarktrechtlicher Vorschriften und wurden hinsichtlich dieser Bestimmungen auch nicht geprüft oder veröffentlicht.

Dieses Dokument richtet sich ausschließlich an institutionelle und professionelle Investoren, die sich der Risiken von Investitionen im Immobiliensektor bewusst sind. Investitionen in Immobilien sind mit Risiken verbunden, die von politischen, wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Bedingungen abhängig sind. Investoren sind verpflichtet, die Prognosen und Annahmen selbst zu beurteilen und ihre Investitionen auf Basis eigener Prüfungen zu tätigen. Für die Richtigkeit der Angaben in diesem Dokument wird keine Haftung und Gewährleistung übernommen.

Die Ansätze, Einschätzungen und Prognosen basieren auf den angeführten Erläuterungen und wurden sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, können jedoch nicht garantiert werden. Alle Annahmen und erhaltenen Informationen, basieren auf den vom Verfasser zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments zur Verfügung gestellten, bzw. selbst erhoben. Sie kommen von verlässlichen Quellen, wobei die Richtigkeit und Vollständigkeit nicht garantiert werden kann.

Der Wert von Investments kann steigen und auch fallen. Es ist möglich, dass investiertes Kapital nur teilweise rückgeführt bzw. auch ein Totalverlust des Kapitals nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird daher geraten, die Auswirkungen aller Art selbst zu beurteilen und zu prüfen oder sich hierbei beraten zu lassen.

Die IMMOVOB GmbH übernimmt keinerlei Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aussagekraft des Dokuments und der beigefügten Unterlagen.

Immvo die beste Lösung.



IMMOVOB GmbH

Josef-Kutschka-Gasse 1A/1/11 | 1230 Wien

T +43 1 865 36 31 DW 20

E office@immovob.at

www.immovob.at

