



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

EXPOSÉ



GRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND IN 1170 WIEN

GRUNDSTÜCK MIT ERHEBLICHEM ENTWICKLUNGSPOTENZIAL,
1170 WIEN (EZ 1430 KG 01402 HERNALS)



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Überblick.....	4
2.	Lagebeschreibung.....	5
3.	Objektdetails	6
4.	Flächenwidmungsplan, unverbindliches Bebauungskonzept (Vor-Studie)....	6
5.	Grundbuchauszug	7
6.	Umgebungsplan	8
7.	Altlastenatlas.....	9
8.	Ergänzende Informationen zu Hernals.....	10
9.	Kontakt und Anhang.....	11
./1	Pläne (Auszug aus dem Bauakt, Stand 6/2025)	12
./2	erstes unverbindliches Bebauungskonzept (Vor-Studie)	14

1. ÜBERBLICK

Zum Verkauf angeboten wird nachfolgend näher beschriebene Liegenschaft in 1170 Wien.

LIEGENSCHAFTSADRESSE	Lacknergasse 19, 1170 Wien
GRUNDBUCH	KG 01402 (Hernals), EZ 1430, Bezirksgericht Hernals
KAUFGEGENSTAND	Grundstück mit Altbestand (B-LNR 1)
BAUJAHR	1939/1959 (Bauakt, Stand 6/2025, liegt vor)
HAUPTMIETZINS	derzeit ca. EUR 2.600,-/Monat (brutto, inkl Betriebskosten). Das Mietverhältnis wurde befristet abgeschlossen und endet am 28.2.2026 (Mietvertrag liegt vor). Die Liegenschaft wird aktuell von der Bugkel Ges.m.b.h als Geschäfts- bzw Lager(fläche) angemietet.
NUTZFLÄCHE	derzeit circa 250m ² laut Mietvertrag. Nach etwaigem Abriss und Neubau wäre nach erster völlig unverbindlicher und unüberprüfter Einschätzung (Vor-Studie) eine Gesamtfläche von ca. 1.050 m ² Wohnnutzfläche sowie ca. 215m ² Freiflächen möglich.
FLÄCHENWIDMUNG	Hinterer Grundstücksteil: G (gärtnerische Ausgestaltung); Vorderer Grundstücksteil: W (Bauland-Wohngebiet), III (Bauklasse 3 (9-16m)), g (geschlossene Bauweise)
KAUFPREIS (ANGEBOT, VB)	EUR 2.249.000,--
PROVISION	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt
LASTEN	lastenfrei (bis 28.2.2026 noch vermietet, dann bestandsfrei)

Wir erlauben uns, darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des oben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten (Prozentangaben beziehen sich auf den Kaufpreis) zu rechnen haben:

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr
- bis zu 3,6 % für die Errichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages (inkl. USt., Höchstsatz)
- 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % USt, fällig bei beidseitiger Vertragsunterzeichnung

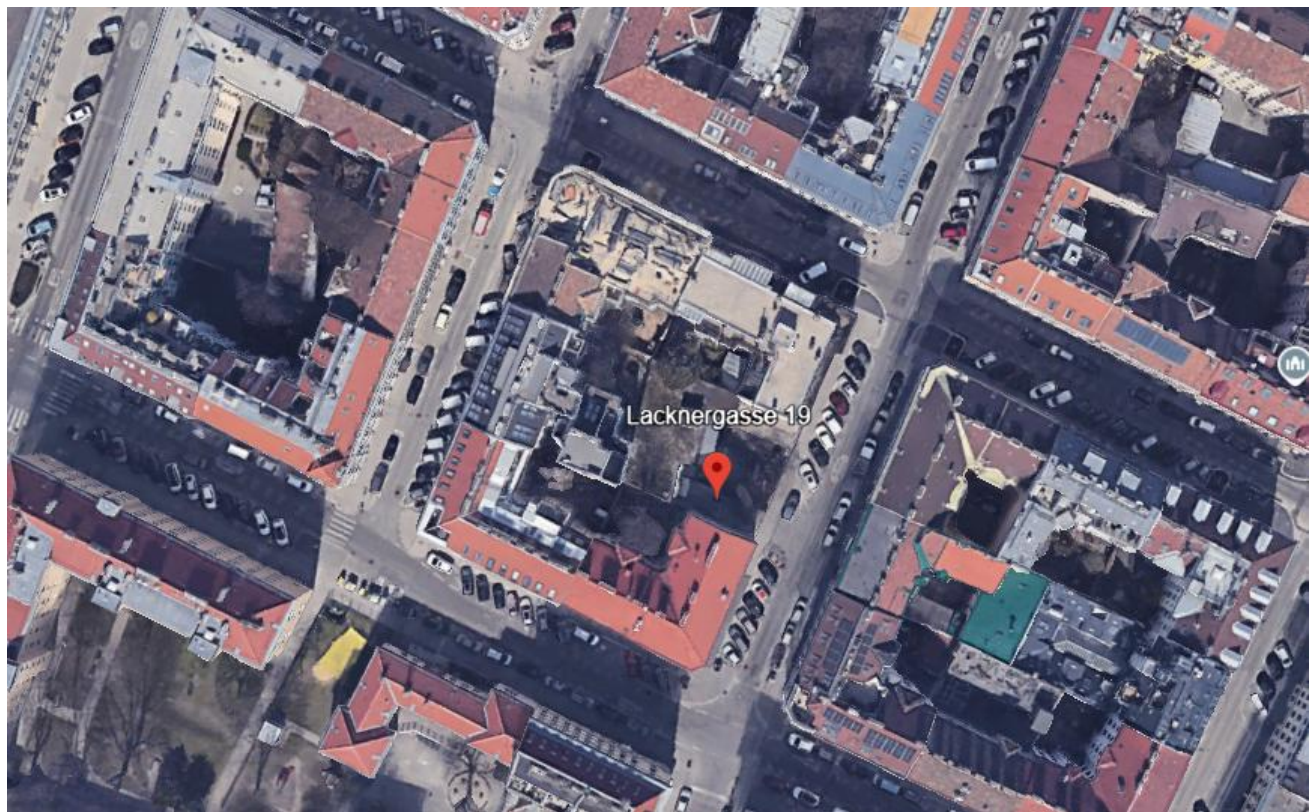
Rechtlicher Hinweis: Die Angaben über das angebotene Objekt basieren auf Informationen und Unterlagen, die von den Verkäufern bzw. deren Vertretern zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit solcher Angaben wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Immobilienmaklerverordnung in der geltenden Fassung. Wir weisen auf § 15 MaklerG ausdrücklich hin und bitten um Beachtung, dass es nicht gestattet ist, dieses Angebot oder Unterlagen oder Informationen hieraus an Dritte weiterzugeben, zu nutzen oder sonst zu verwerten. LIM-BROKER GmbH ist als Doppelmakler tätig.

2. LAGEBESCHREIBUNG

Lage: Das zum Verkauf stehende Grundstück liegt in einer guten Wohngegend, an der süd-östlichen Grenze von Hernals (Nähe Elterleinplatz/Einkaufszentrum Hernals).

Öffentlicher Verkehr: Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **Straßenbahn 9**, Station Rosensteingasse, 4 Gehminuten (Gersthof, Wallrißstraße-Westbahnhof), **Straßenbahn 43**, Station Rosensteingasse, 4 Gehminuten (Schottentor-Neuwaldegg), **Straßenbahn 42**, Station Vinzenzgasse, 12 Gehminuten bzw. 2 Straßenbahnstationen (9) entfernt (Schottentor-Antonigasse), **U6**, Station Alser Straße, 16 Gehminuten bzw. 2 Straßenbahnstationen (43) entfernt (Floridsdorf-Siebenhirten). Zusätzlich wird mit der neuen **U5-Station am Elterleinplatz** die Straßenbahnlinie 43 deutlich entlastet und die Verbindung zur Innenstadt noch schneller (Fertigstellung ca. 2032).

Insgesamt bietet die Lage eine sehr gute Anbindung und Infrastruktur.



(GOOGLE EARTH)



3. OBJEKTDDETAILS

Das Grundstück ist aktuell mit einem Altbestand (in desolatem Zustand) bebaut und setzt sich aus einem zweistöckigen Gebäude entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze und einem Flugdach entlang der südlichen Grundstücksgrenze zusammen.

Insgesamt bietet die Liegenschaft ein erhebliches Potential, da nach erster unverbindlicher Einschätzung im Falle eines Abrisses und Neubaus eine Bebauung mit attraktivem mehrgeschossigem Wohnbauhaus möglich wäre (entsprechende Genehmigungen, Bescheide bzw. Bestätigungen der MA19 liegen aber nicht vor und wurden bislang auch nicht angefragt).

4. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN, UNVERBINDLICHES BEBAUUNGSKONZEPT (VOR-STUDIE)

Der Flächenwidmungsplan sieht für den hinteren und den vorderen Grundstücksteil jeweils Unterschiedliches vor: Während im hinteren Grundstücksteil die Widmung „gärtnerische Ausgestaltung“ (G) gilt, ist der vordere Grundstücksteil als „Bauland-Wohngebiet“ (W) gewidmet, bei geschlossener Bauweise und Bauklasse III (9-16m).

Sofern ein Abriss und Neubau möglich ist, wäre nach erster, völlig unverbindlicher und unüberprüfter Einschätzung, straßenseitig, bei angenommenen 6½ Geschossebenen, eine Wohnnutzfläche von ca. 1.050m² möglich (EG, 1.Stock, 2.Stock, 3.Stock, 4.Stock, 1.DG, 2.DG). Zusätzlich wären ca. 215m² an Freiflächen realisierbar.

Außerdem gäbe es die Möglichkeit, den Altbestand im hinteren Grundstücksteil zu erhalten. Alle Angaben sind seitens des Verkäufers und seitens LIM-BROKER völlig unverbindliche erste Grobschätzungen, die auf unüberprüften Annahmen beruhen.





LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

5. GRUNDBUCHAUSZUG



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01402 Hernals
BEZIRKSGERICHT Hernals

EINLAGEZAHL 1430

Letzte TZ 3186/2015
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.1602 GST-Fläche 518
Bauf.(10) 405
Bauf.(20) 113 Lacknergasse 19

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
1 a 1589/1951 Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeit gem Pkt 1
Bescheid 1951-04-25
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Johanna Wailzer
GEB: 1991-02-03 ADR: Lacknergasse 22/13, Wien 1170
c 3186/2015 Schenkungsvertrag 2015-06-23 Eigentumsrecht
***** C *****
3 gelöscht

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

Grundbuch

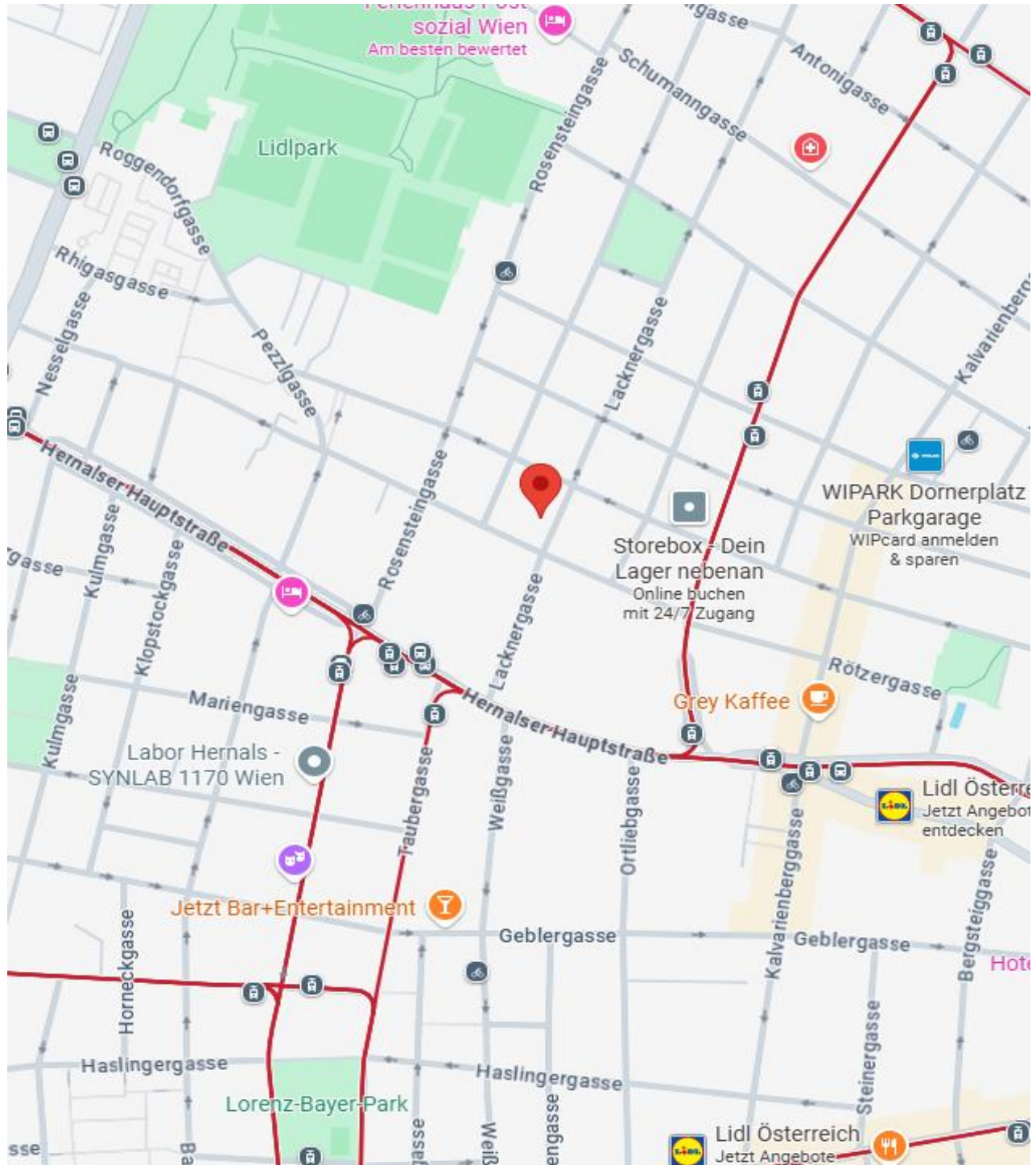
10.06.2025 13:58:53

(IMMOBASE-GRUNDBUCH (IMMOUNITED))



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

6. UMGEBUNGSPLAN



(GOOGLE MAPS)



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

7. ALTLASTENATLAS

umweltbundesamt[®]

Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

--- Administrative Grenzen

(UMWELTBUNDESAMT)



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

8. ERGÄNZENDE INFORMATIONEN ZU HERNALS

Hernals, der 17. Wiener Bezirk, grenzt im Nordwesten an den Wienerwald mit seinen grünen Hügeln, Wanderwegen, Picknickplätzen und dem Blick auf die Stadt. Die Stadtteile Dornbach und Neuwaldegg mit ihren Villen haben eine dörfliche Atmosphäre. Im Südosten von Hernals trifft man auf ein multikulturelles, urbanes Flair mit schlichten Wiener Bars und türkischen Geschäften. Hernals ist die Heimat der traditionsreichen Kabarett-Theater Kulisse und Metropol.

Der Bezirk wird von seinen Bewohnern vor allem wegen seiner gleichzeitigen Nähe zum Stadtzentrum (Universitäts- und Rathausviertel, Altes und Neues AKH) und zu Naherholungsgebieten (Schwarzenbergpark, Schafberg, Kongresspark und-bad) geschätzt. Für Hernals charakteristisch ist eine starke demographische Durchmischung, die sich in der Unterschiedlichkeit der Bezirksteile widerspiegelt. So finden sich im Bezirk hoch- und spätgründerzeitlich geprägte Viertel neben kommunalen Wohnhausanlagen, Cottagevierteln und alten Ortskernen.

Der Bezirk Hernals liegt im Übergangsbereich der Alpen zum Wiener Becken. Das Bezirksgebiet erstreckt sich entlang des Verlaufs der heute kanalisierten Als zwischen dem Wienerwald und dem Gürtel. Hernals verfügt über mehrere ökologische Schutzgebiete. Das Landschaftsschutzgebiet Hernals umfasst im Wienerwald 5,93 km² und nimmt 52,3 % der Bezirksfläche ein.



9. KONTAKT UND ANHANG

Wir hoffen, Ihnen damit einen guten Überblick verschafft zu haben und erlauben uns, Ihnen einige nützliche Informationen und Unterlagen im nachfolgenden Anhang beizulegen. Diese sind:

- ./1 Pläne
- ./2 erstes, unverbindliches Bebauungskonzept (Vor-Studie)

Für weitere Fragen, allfällige Besichtigungs- oder Besprechungsanfragen oder alle sonstigen Informationen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung:

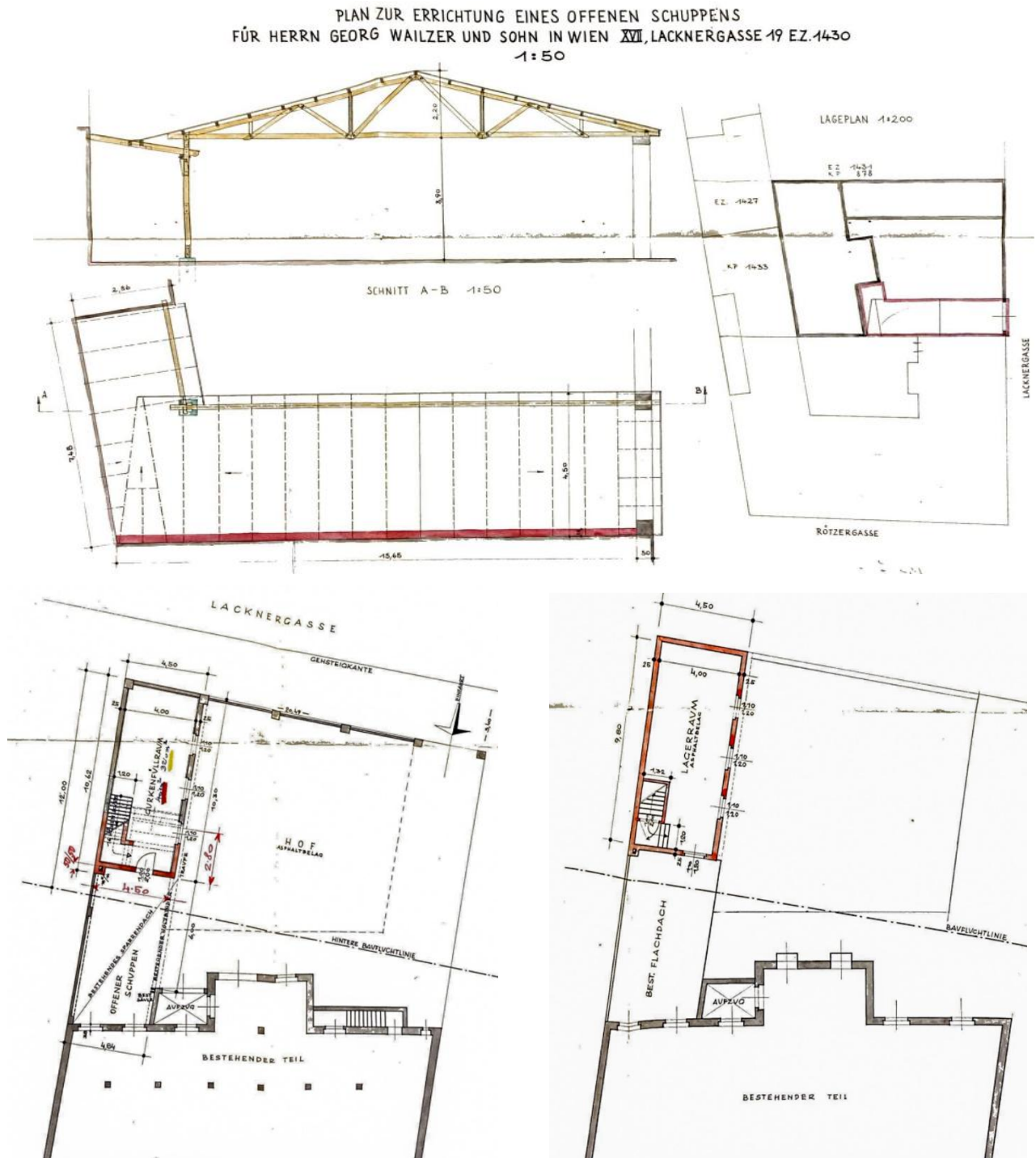
Clemens Limberg	A	Albertgasse 1A, 1080 Wien
	T	01/ 40 25 400
LIM-BROKER GmbH	M	0660 18 34 002
	E	office@lim-broker.at
Immobilienvermittlung	W	www.lim-broker.at

Wir erlauben uns, darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des oben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten (Prozentangaben beziehen sich auf den Kaufpreis) zu rechnen haben:

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr
- bis zu 3,6 % für die Errichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages (inkl. Ust. Höchstsatz)
- 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % USt, fällig bei beidseitiger Vertragsunterzeichnung

Rechtlicher Hinweis: Die Angaben über das angebotene Objekt basieren auf Informationen und Unterlagen, die von den Verkäufern bzw. deren Vertretern zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit solcher Angaben wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Immobilienmaklerverordnung in der geltenden Fassung. Wir weisen auf § 15 MaklerG ausdrücklich hin und bitten um Beachtung, dass es nicht gestattet ist, dieses Angebot oder Unterlagen oder Informationen hieraus an Dritte weiterzugeben, zu nutzen oder sonst zu verwerten. LIM-BROKER GmbH ist als Doppelmakler tätig.

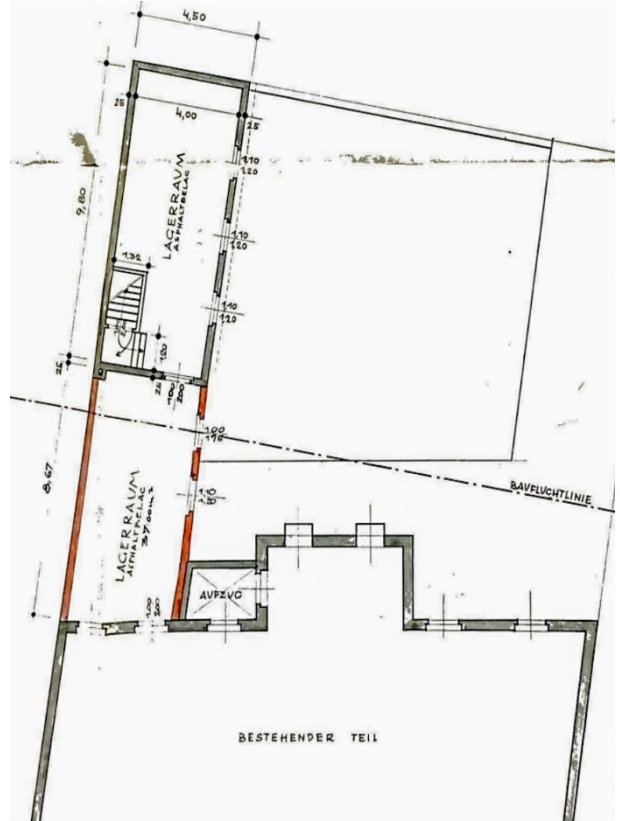
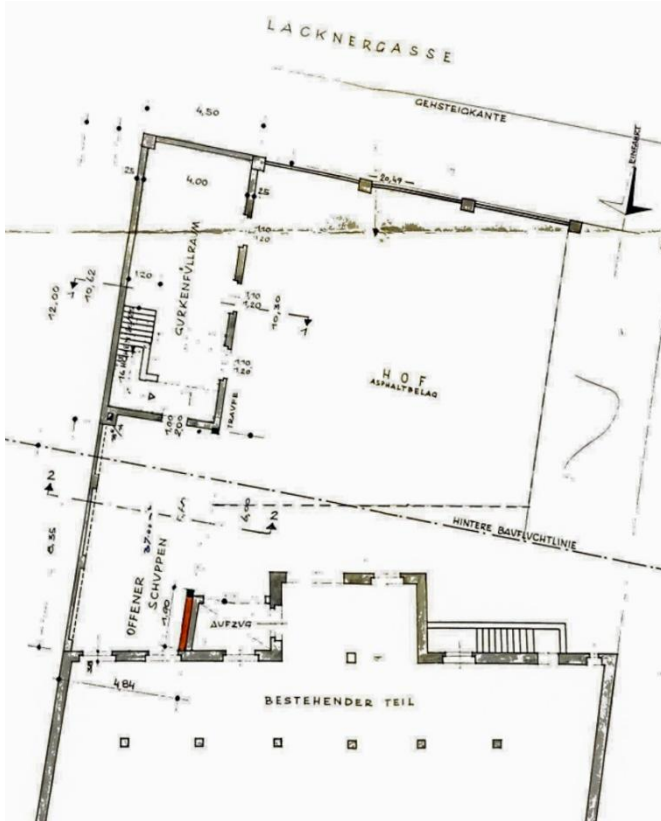
./1 PLÄNE (AUSZUG AUS DEM BAUAKT, STAND 6/2025)



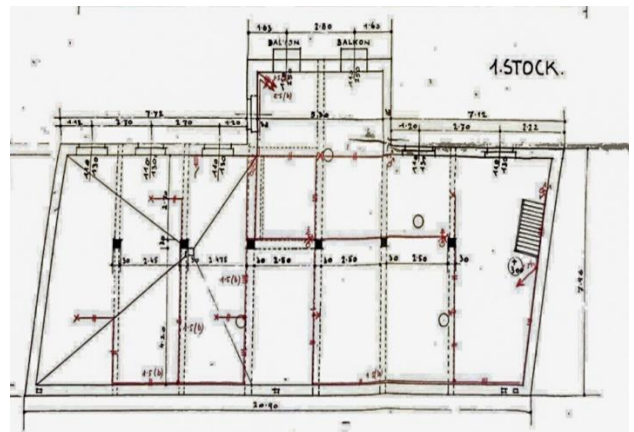
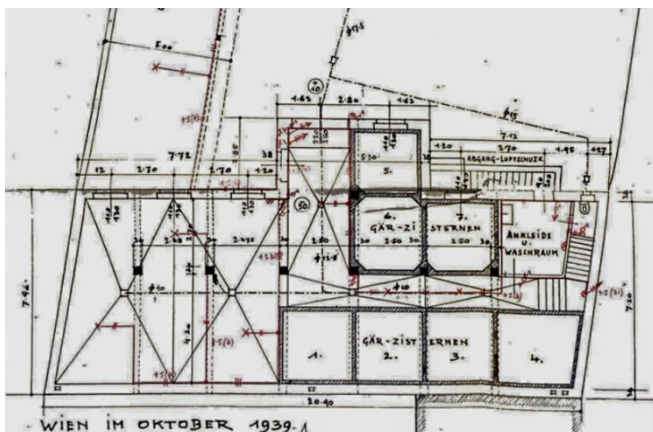
(MAGAZIN ERDGESCHOSS/OBERGESCHOSS)



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung



(MAGAZIN ERDGESCHOSS/OBERGESCHOSS)



(MAGAZIN ERDGESCHOSS/OBERGESCHOSS)



LIM-BROKER

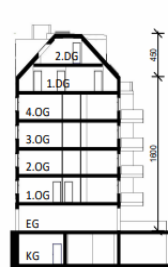
Immobilienvermittlung

./2 ERSTES UNVERBINDLICHES BEBAUUNGSKONZEPT (VOR-STUDIE)

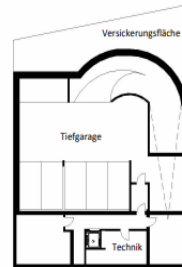
Lacknergasse 19, 1170 Wien

Die Grobstudie basiert auf den Flächen von der Stadt Wien wien.gv.at

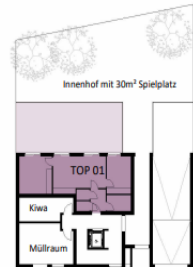
Gst	1602
Katastralgemeinde	01402 Hernals
EZ	1430
Fläche lt. Wien gv m ²	522
Baufläche	244
Mind. Versickerungsfläche (nicht unterkellert)	78
Antrag auf Bewilligung zur Baumentfernung nötig	Ersatzpflanzung voraussichtlich erforderlich nach 1945
Bauperiode lt. Wien Kulturgut	15./1
Strassenbreite	9 bis 16
W	Wohngebiet
III	9 bis 16
II	geschlossene Bauweise
Gebäudehöhe	max. 4,50 ü. tatsächlicher Gh
10 Stellplätze erforderlich, davon nicht alle auf Eigengrund möglich, (5 SP mit Rampe oder ggf. Autolift)	
35 Fahrradabstellplätze erforderlich	
Strassensteig keine Erker möglich	



SCHEMASCHNITT



TIEFGARAGE



ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche Freifläche

EG	EG	
1	60,55 m ²	64,08 m ²
OG 1	OG 1	
2	75,13 m ²	9,34 m ²
3	43,76 m ²	5,54 m ²
4	67,56 m ²	8,76 m ²
OG 2	OG 2	
5	75,13 m ²	9,34 m ²
6	43,76 m ²	5,54 m ²
7	67,56 m ²	8,76 m ²
OG 3	OG 3	
8	75,13 m ²	9,34 m ²
9	43,76 m ²	5,54 m ²
10	67,56 m ²	8,76 m ²
OG 4	OG 4	
11	75,13 m ²	9,40 m ²
12	43,76 m ²	5,54 m ²
13	67,56 m ²	8,75 m ²
1.OG	1.OG	
14	73,99 m ²	19,43 m ²
15	75,17 m ²	18,91 m ²
2.OG	2.OG	
16	102,07 m ²	17,82 m ²
Gesamt	1053,56 m ²	214,86 m ²



1. OBERGESCHOSS



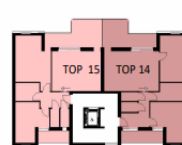
2. OBERGESCHOSS



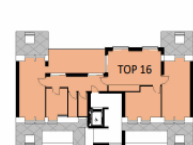
3. OBERGESCHOSS



4. OBERGESCHOSS

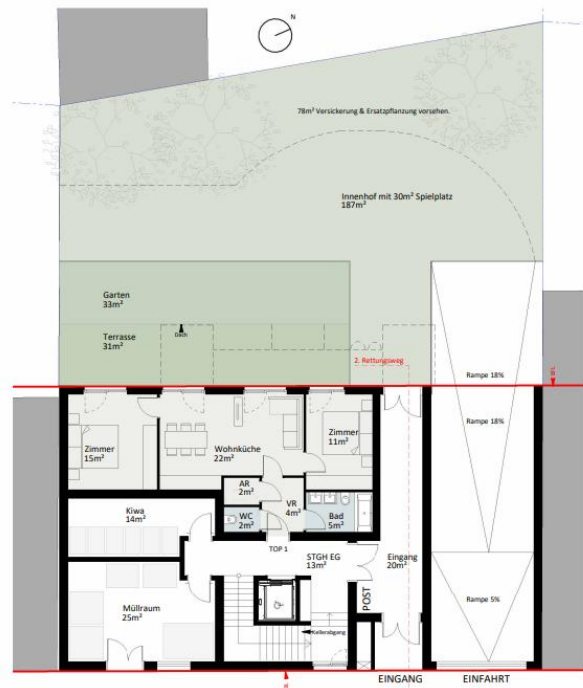
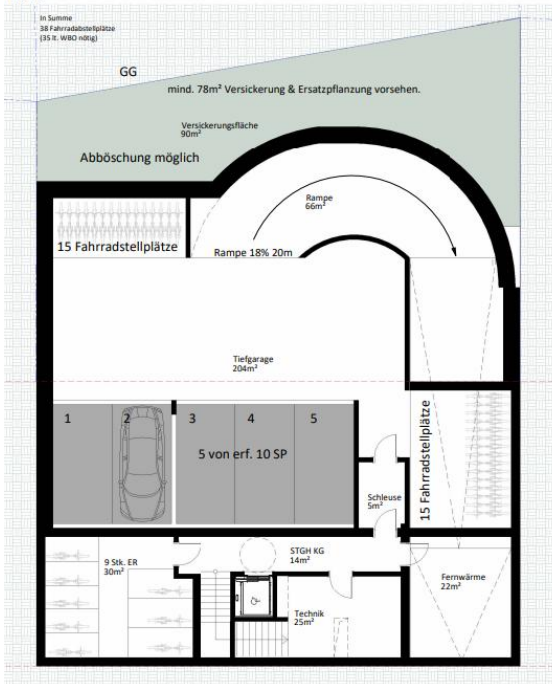


1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS

M1:125

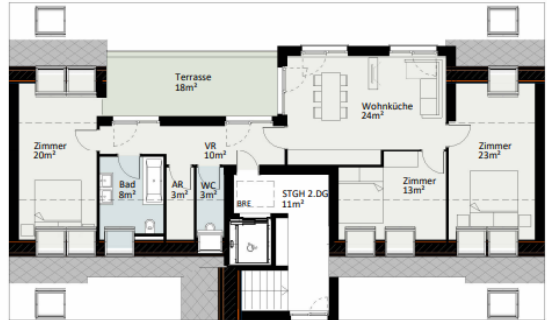




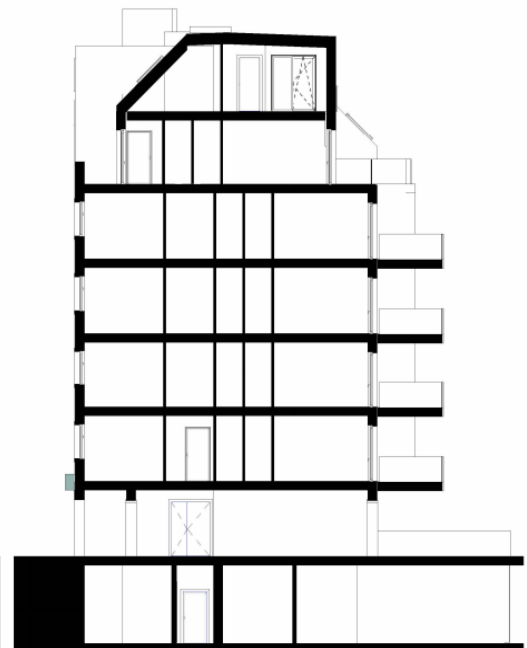
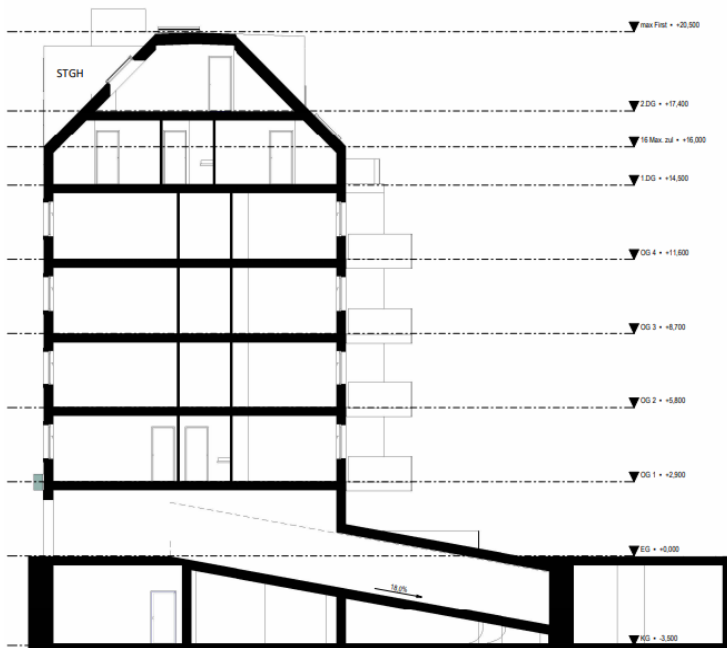
LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

M1:125



M1:125





LIM-BROKER

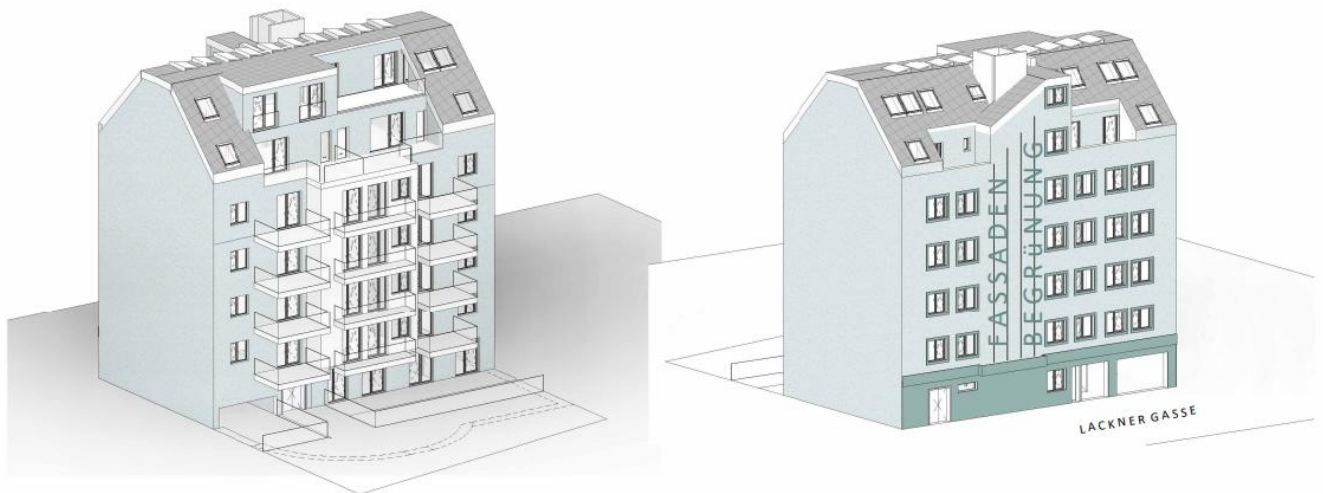
Immobilienvermittlung

M1:125



Erkerberechnung Hof:
 zul. Erkerkubatur: $(20,40 \cdot 16 \cdot 1,5) / 3 = 163,2$
 vorhandene Erkerkubatur: $(7,0 \cdot 11,57 \cdot 1,5) = 121,46$

Balkonberechnung Hof über G:
 zul. Balkonbreite max.: $20,40 / 3 \cdot 2 = 13,60$
 vorhandene Balkonbreite: 12,41 max. 2,50 Tiefe





LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

LIM-BROKER GmbH
Albertgasse 1A, 1080 Wien

T +43 1 40 25 400
E office@lim-broker.at

FN 410687b (HG Wien)
UID ATU68510499

IBAN AT05 2011 1292 6433 0102
BIC GIBAATWWXXX