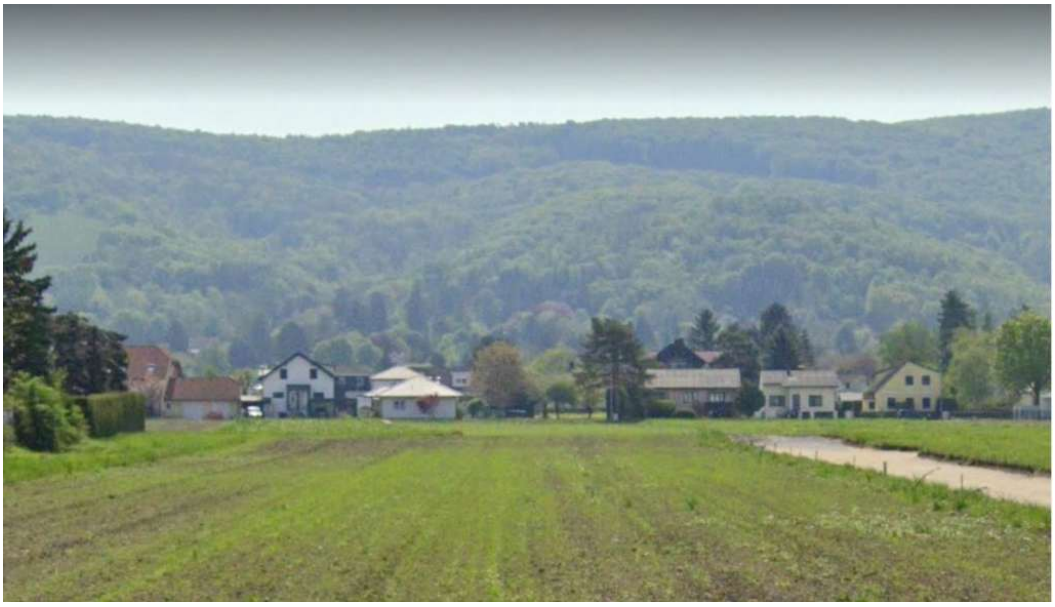
Katastralgemeinde: 3424 Wolfpassing (Bezirk Tulln)

Zwei sonnige Baugrundstücke in Süd-Westlicher Ausrichtung – Provisionsfrei von PRIVAT an PRIVAT

Größe je Grundstück: **603 m2**

Gesamtpreis je Grundstück: **Auf Anfrage**

Kontakt: dfg2023@gmx.at



Lage:

Die neuen Baugrundstücke eingebettet zwischen Wiener Wald und Donau befinden sich im Bezirk Tulln, 3424 Wolfpassing bei St. Andrä-Wördern, am Rande einer bestehenden Einfamilienhausumgebung in süd-westlicher Ausrichtung mit Blick zum Wiener Wald und fügen sich harmonisch in die Landschaft ein.

Link: Google Maps

- 900 m vom Bahnhof Zeiselmauer-Königstetten: S40 Zugverbindung nach Heiligenstadt in 25 Minuten, nach Tulln in 10 Minuten (2xpro Stunde)
- Mit dem Auto in 17 Minuten an der Stadtgrenze Wien und 10 Minuten in Tulln
- Volksschule, Kindergarten, Bäckerei und Arzt im Ort
- Apotheke und Supermärkte in der nahen Umgebung
- Naherholungsgebiet Donau-Wiener Wald mit Rad- und Wanderwegen

Bauordnung und Bebauungsvorschriften:

Die Grundstücke sind bereits voll aufgeschlossen.

Laut Bebauungsvorschriften sind Bauten mit maximal zwei oberirdischen Geschossen pro Parzelle möglich. Die Bauklasse beträgt I und II mit einer Bebauungsdichte von 35% und ist offen oder gekuppelt zu bebauen. Der Bau eines Doppelhauses pro Parzelle ist möglich.

Die maximal verbaubare Grundfläche beträgt somit 211 m2 (35% von 603 m2). Es sind also Bauten bis 422m2 Gesamtwohnfläche möglich.

Parzellen:

Die beiden identen Grundstücke sind je ca. 603 m2 mit einer Breite von ca 19m und Länge von ca 32m.

Von der Gemeinde wurden großzügige Bauauflagen erteilt: Baubeginn innerhalb von 5 Jahren ab 26.9.2022, Baufertigstellung innerhalb weiterer 5 Jahren ab Baubeginn mit Begründung eines Hauptwohnsitzes.

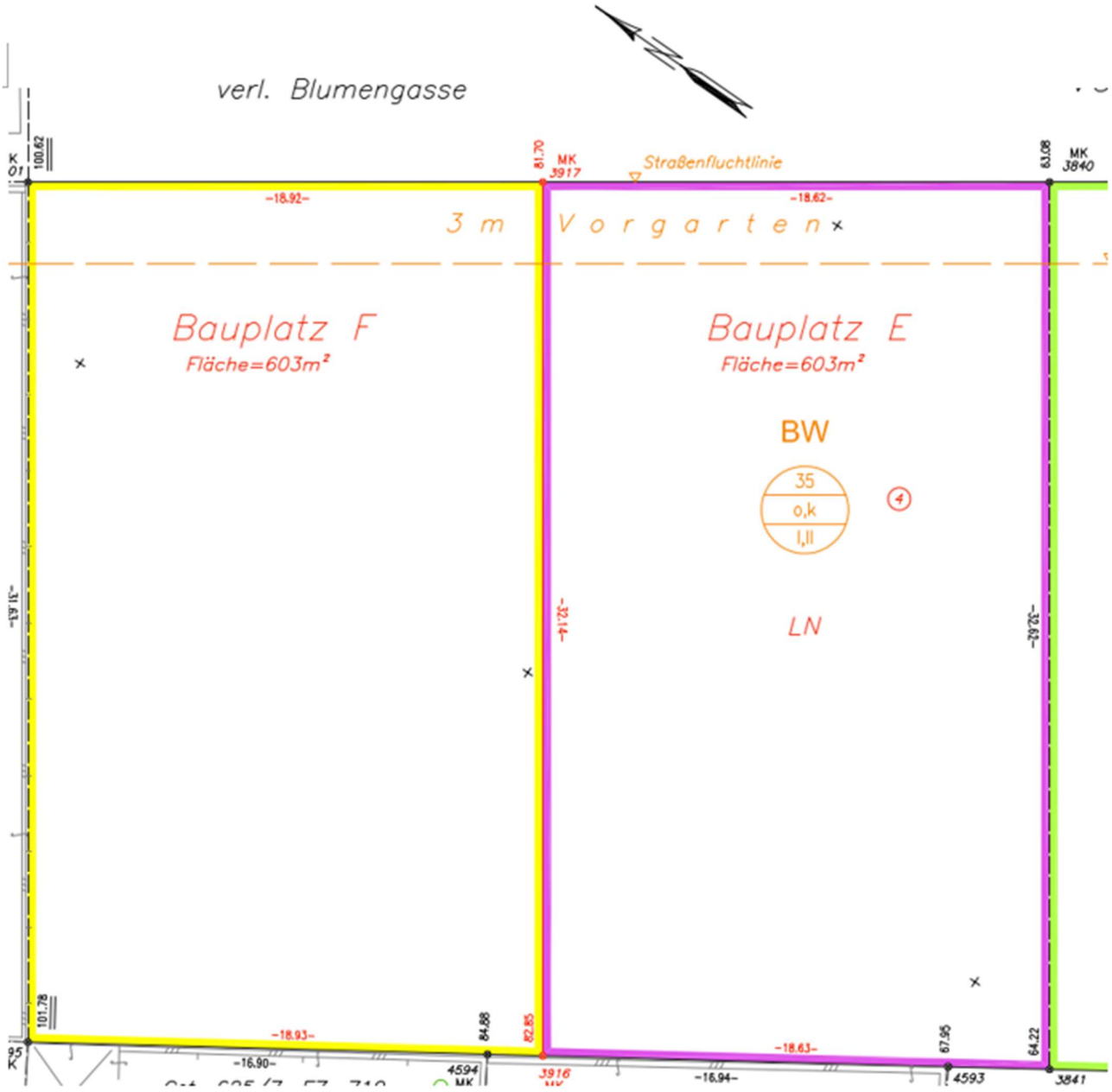
Die Grundstücke werden von den Eigentümern lastenfrei und provisionsfrei (ohne Maklergebühr) angeboten! Besichtigung ist jederzeit möglich

Für weitere Informationen zum Grundstück per email an dfg2023@gmx.at. Bitte keine Anfragen von Maklern oder Bauträgern!

Richtung **TULLN**

Richtung **WIEN**

Parzellierungsplan:



Flächenwidmungsplan:

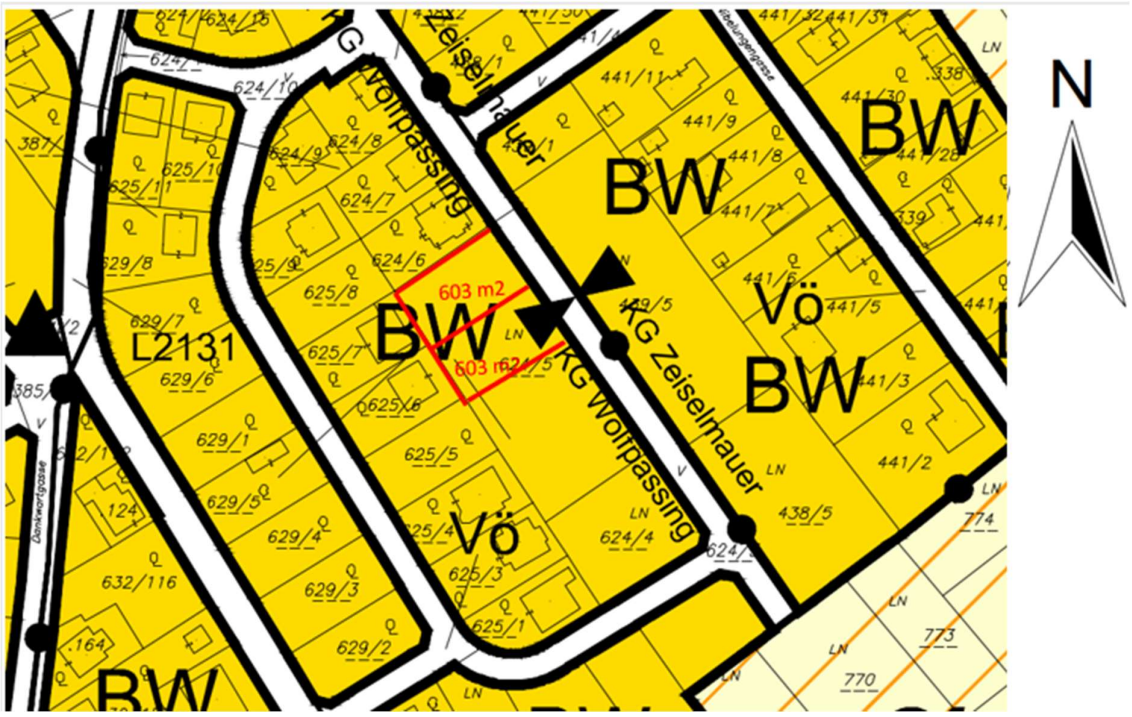


Foto:

Bebauungsvorschriften

Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing

Teil I – Allgemeiner Teil
(Gilt für Wohnbauland und Bauland Sondergebiet, ausgenommen Bauland Sondergebiet-Badehütten und Grünland)

1. Mindestmaße von Grundstücken im Bauland

Gilt für Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet und Bauland Kerngebiet, sowie Bau-land Sondergebiet, ausgenommen Bauland Sondergebiet – Badehütten.

Bei Schaffung von neuen Grundstücken im Bauland sind folgende Grundstücksbreiten an oder gegen Straßenfluchtlinien, ausgenommen bei Fahnenparzellen und Grundstücksabteilungen, die lediglich die Grundstückstiefen betreffen, erforderlich:

- In der offenen Bebauungsweise 16 m
- In der gekuppelten Bebauungsweise 13 m.

Im Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet und Bauland Kerngebiet sind folgende Mindestmaße für neu geschaffene Bauplätze zulässig:

- *im Bereich der offenen Bebauungsweise* *500 m²*
- *im Bereich der gekuppelten oder einseitig offenen Bebauungsweise* *400 m²*
- *im Bereich der geschlossenen Bebauungsweise* *300 m²*

2. Höchstmaße von Bauplätzen im Bauland Wohngebiet

Bei der Erklärung von Grundstücken zum Bauplatz darf deren Größe nicht über 1.000 m² liegen.

- Bei Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Wohngebiet bzw. bei Vereinigungen von Grundstücken und Bauplätzen im Bauland Wohngebiet darf deren Größe nicht über 1.000 m² liegen.
- Ausgenommen von dieser Bestimmung sind geringfügige Verbesserungen der Grundstücks- bzw. Bauplatzstrukturen, durch die keine zusätzlichen Bauplätze im Bauland geschaffen werden.
- Ausgenommen von dieser Bestimmung ist das Grundstück Nr. 634/58, KG Wolfpassing westlich der Brucknergasse, welches für verdichtete Wohnbebauung vorgesehen ist.

3. Anordnung von Nebengebäuden u. Abstellanlagen für Kraftfahrzeug-Stellplätze im Wohnbauland

Als Erweiterung der Bestimmungen gemäß § 63 NÖ Bauordnung 2014 und §11 der NÖ Bautechnikverordnung, in der derzeit geltenden Fassung, in der je Wohneinheit in Wohngebäuden mindestens 1 Stellplatz vorgeschrieben ist, werden für das Wohnbauland mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit vorgeschrieben.

Die Errichtung von Stellplätzen und Abstellanlagen im vorderen Bauwich ist zulässig, jedoch so auszuführen, dass diese gegen das Öffentliche Gut hin nicht eingefriedet sind oder die Zufahrt der erforderlichen Stellplätze durch ein fernbedienbares automatisches Tor gewährleistet ist.

Garagen müssen, sofern ein weiterer zu errichtender Stellplatz davor angeordnet wird, in einem Abstand ab 5,50 m von der Straßenfluchtlinie errichtet werden. Sofern vor einer Garage kein weiterer zu errichtender Stellplatz angeordnet wird, ist die Errichtung der Garage auch im vorderen Bauwich zulässig.

I. Pflege des Ortsbildes

Die Aufstellung von Waggons, Kraftfahrzeugsaufbauten, Mobilheimen, Wohnwagen oder Motorbooten und dergleichen ist nur auf dafür behördlich genehmigten Abstellplätzen, und Garagen gestattet.

Sende- und Empfangsanlagen jeglicher Art, insbesondere auch TV-Satellitenantennen, sollten möglichst nicht vom öffentlichen Raum aus sichtbar sein.

***5*. Einfriedungen**

Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche oder Parks dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Diese dürfen auch als Mauerwerk oder auf andere Weise blickdicht ausgeführt werden.

Bei Nichtherstellung einer ortsüblichen Einfriedung gegen das öffentliche Gut ist zumindest die Abgrenzung des Grundstückes gegen dasselbe mittels einer Randleiste (mind. 10cm Beton oder Naturstein) auszuführen. Eventuelle Niveauunterschiede sind auf Eigengrund abzuböschen bzw. die statischen Erfordernisse anderswertig herzustellen.

***6*. Werbeeinrichtungen**

Die Errichtung von Plakatwänden, sowie die Aufstellung von Reklametafeln und die Anbringung von Reklameaufschriften (mit Ausnahme von kurzfristigen Ankündigungen) ist unzulässig. Gewerbeschilder und Betriebsankündigungen sind davon nicht betroffen, sie sind in ihrer Größe so auszuführen, dass sie sich in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen.

7. Gestaltung der Gebäude

Neu-, Zu- und Umbauten sind harmonisch in die Gestaltung der der Bestandsstrukturen bzw. der Bauwerke im Ortsbereich einzufügen. Im Bereich der Bauklassen I und II dürfen Neu-, Zu- und Umbauten maximal zwei oberirdische Geschoße aufweisen, die sich harmonisch in die Gestaltung der Bestandsgebäude bzw. der Bestandsstrukturen hinsichtlich Dächer und Dachgeschoße einfügen, und keine genutzten Flachdächer, sowie Dachterrassen oberhalb des letzten Hauptgeschoßes aufweisen.

<u>Teil II – Altortgebiet</u> (zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen)

Der Geltungsbereich entspricht der im Bebauungsplan ausgewiesenen Zone (Signatur A im weißen Kreis und Umrandung des Gebietes durch stark geränderte Kreise in Abständen).

Neu-, Zu- und Umbauten sind harmonisch in das Ortsbild einzufügen. Dabei sind die gebaute Struktur sowie die dabei angewandten Gestaltungsprinzipien zeitgemäß zu interpretieren. Fassaden, Fassadenöffnungen und Dachformen sind in einem ausgewogenen Verhältnis zur gebauten Struktur zu errichten.

<u>Teil III – Bauland Sondergebiet - Badehütten</u>

Die Mindestgröße der Parzellen (im Eigentum oder in Pacht) muss 250m² betragen.

Badehütten dürfen bis 80m² groß errichtet werden. Bei Badehütten über 50m² darf eine 23% ige Bebauung der Parzellenfläche nicht überschritten werden. Werkzeughütten bis 8m² werden nicht zur bebauten Fläche gezählt.

Badehütten benachbarter Parzellen sind voneinander in einem Abstand von mindestens 3m zu errichten. Die Gebäudehöhe der Badehütte darf traufenseitig 4m nicht unterschreiten und 6m nicht überschreiten. Die Firsthöhe von 8m darf nicht überschritten werden.

Stellplätze dürfen nur als Grünfläche gestaltet werden und es dürfen nur 2 dieser Stellplätze pro Parzelle errichtet werden. Eine Abdeckung ist nur mittels einer begrünten Pergola (offene Konstruktion) zulässig.

<u>Teil IV – Grünland – erhaltenswerte Bauwerke (Geb)</u>

Die Gebäudehöhe darf grundsätzlich nicht erhöht werden, ausgenommen auf Grund bautechnischer Notwendigkeit bis höchstens 1m.

ÜBERBLICK ÜBER GEMEINDE ZEISELMAUER-WOLFPASSING

Das Gemeindegebiet ZEISELMAUER-WOLFPASSING umfasst die Katastralgemeinden Zeiselmauer und Wolfpassing und gehört zum politischen Bezirk Tulln.
Der **Ortsteil WOLFPASSING** liegt im südlichen Bereich der Großgemeinde, befindet sich idyllisch gelegen am Fuße des Wiener Waldes und erstreckt sich weiter nach Norden über den Ortsteil Zeiselmauer bis zur Donau.

Kinder / Schulen

<u>Kindergarten/Volksschulen</u>:

- Im Ort: zwei Kindergärten in Wolfpassing (500m) und Zeiselmauer (beide mit mehreren Gruppen)
- Volksschule in Zeiselmauer

<u>Privat-/Mittel-/Höhere Schulen</u>:

- St. Andrä-Wördern: Informatik-Mittelschule, Privatschule KreaMont (Montessori), Prof. Adolf Schnürl Musikschule
- Muckendorf: Montessori Schule
- Tulln:
  - Bundesgymnasium,
  - Musik- und Sportmittelschule,
  - Bundesanstalt für wirtschaftliche Berufe,
  - Bundesfachschule für Flugtechnik,
  - HAK/HAS Tulln,
  - Universität für Bodenkultur Wien-Department IFA-Tulln-Int. Univers. Forschungsinstitut
  - BEST - Bioenergy and Sustainable Technologies GmbH - Tulln Research
  - Haus der Digitalisierung
- Klosterneuburg: pGK – Privates Gymnasium, Bundesgymnasium

<u>Universitäten:</u>

- Tulln: Biotech Campus Tulln, Universitäts und Forschungszentrum, Universitätsklinikum Tulln
- Klosterneuburg: Institute of Science and Technology

Nahversorgung

- <u>Im Umkreis von 2 km:</u>
  - Tullnerfelder Bäckerei Bäckerei,
  - Verschiedene Supermärkte: Billa, Penny Markt, ADEG,

- 2 Hofläden – Gemüse, Obst, Teigwaren, Fruchsäfte etc. direkt vom landwirtschaftlichen Erzeuger
- Fleischhauer Wiesbauer Bistro und Frischware vom Feinsten
- Hagentaler Ölmanufaktur – beste Eigenerzeugung
- Trafik , Optiker,
- Banken
- Frisör
- Gärtnerei/Gartencenter

- In Tulln (10 km):
  - Einkaufszentrum Rosenarkade (Media Markt, Müller Drogerie, Thalia Buchhandlung)
  - Einkaufszentrum Langenrohr (OBI, Leiner, Möbel Lutz)

Verkehr

- 900 m Bahnhof „Zeiselmauer-Königstetten"-S40 Bahnlinie:
  - in 27 Minuten mit S40 nach Heiligenstadt/Franz-Josefs-Bahnhof (alle 30 Minuten)
  - in 10 Minuten in Tulln (alle 30 Minuten)
  - in 23 Minuten Bahnhof Tullnerfeld (alle 30 Minuten) – Verbindung Westbahnstrecke/Salzburg und Wien HB/Flughafen Wien
- S5 – Schnellstrasse Stockerau-Krems
- Postbus: Maria Gugging – Klosterneuburg, Tulln, Wien
- Auto: Stadtgrenze Wien (Kahlenbergerdorf) 17 km, Stadtmitte Stephansplatz 25 km, Tulln 10 km

Freizeit/Sport

- Sport:
  - Veranstaltungs- und Turnhalle („Römerhalle") mit angeschlossenem Restaurant: wird intensiv genutzt von div. Vereinen zur Gymnastik, von Kinder-bis Seniorenturnen, Tischtennis etc
  - Reitstall
  - aktive Pfadfindergruppe mit viel Engagement
  - diverse Vereine, Turn- und Bewegungsgruppen
  - Tennisplatz im Ort
  - Joggingstrecke zur Donau/Wiener Wald
  - Donau Rad-Wanderweg
  - Mountain-Bike Strecken im Wiener Wald
  - Wanderwege von/nach Wien
  - Golfplatz Atzenbrugg (Diamond Country Club) – 20 km

- Kulinarik:
  - Gasthaus Friedrich im Figl (im Ort)
  - Mehrere Heurige mit schönem Ambiente (im Ort und Umgebung)
  - 3-Hauben Lokal „Das Wolf" (in Langenlebarn - 5km)
  - Mediterrane Restaurant „Süddeck" in Tulln

- Kultur:
  - DANUBIUM (Tulln) - ganzjährig Veranstaltungen (Theater, Präsentation, Musik) für jeden Geschmack
  - DONAUBÜHNE (Tulln) – Open-Air Konzerte im Sommer
  - Schloss Grafenegg – Klassische Konzerte
  - Egon SCHIELE Museum
  - Haus der Digitalisierung
  - Römermuseum
  - Österreichisches Zuckermuseum

Gesundheit

- Im Ort: Gemeindearztstelle und Facharzt für Innere Medizin
- Weitere Fachärzte und Allgemeinärzte in 10 km Umgebung
- Apotheke (1.4 km)
- Universitätsklinikum Tulln und Landeskrankenhaus in Klosterneuburg