





LIM-BROKER  
Immobilienvermittlung

---

# EXPOSÉ

---



---

## Baugrund mit Altbestand 1190 Wien, Fröschelgasse 8

Zum Verkauf gelangt ein Grundstück in Sieveringer Best-Lage  
Eine absolute Grün-Ruhelage mit Weitblick  
Diese Rarität ist seit über 100 Jahren in Familienbesitz

---



# Inhaltsverzeichnis

1. Überblick	4
2. Lagebeschreibung	5
3. Derzeitige Bebauung bzw Bewuchs	6
4. Erzielbare Bebauung und Erlöse	7
5. Flächenwidmungsplan	8
6. Grundbuchsauszug	9
7. Luftbild	10
8. Umgebungsplan	11
9. Ergänzende Informationen zu Sievering	12
10. Kontakt und Anhang	13
./1 Vor-Studie zur Bebauung (ohne jedwede Gewähr)	14
./2 Auszug aus dem Altlastenatlas	15
./3 Auszug aus dem Einreichplan vom 22.11.1981	16
./4 Fotos (Stand 20. Oktober 2020)	21



# 1. Überblick

Zum Verkauf angeboten wird, freibleibend, nachfolgend näher beschriebene Liegenschaft (Grundstück mit Altbestand) in Sieveringer Top-Lage (19. Bezirk, Döbling). Die Liegenschaft befindet sich seit 107 Jahren durchgehend in Familienbesitz. Im Untergeschoss des derzeit bestehenden Hauses besteht ein Mietverhältnis:

---

LIEGENSCHAFTSADRESSE	Fröschelgasse 8, 1190 Wien
GRUNDBUCH	KG 01513 (Untersievering) EZ 241, Bezirksgericht Döbling
FLÄCHEN	Grundstücksfläche lt. Grundbuch: 963m <sup>2</sup>
BESTANDRECHTE	an Räumlichkeiten im Erdgeschoss (ca 65m <sup>2</sup> ) besteht ein unbefristetes Bestandrecht einer Familienangehörigen der vormaligen Eigentümerin; die Mieterin ist ledig, kinderlos und Jahrgang 1973; der HMZ netto beträgt ca € 2.000,-- pa Hinweis: Es scheint grundsätzlich gut möglich, das Mietverhältnis mittels Ablösezahlung zu beenden; allerdings ist die Gesprächsbasis zwischen derzeitigem Eigentümer und Mieterin aus familiären Gründen stark beeinträchtigt.
SONSTIGE LASTEN	lastenfrei (frei von bürgerlichen und dinglichen Lasten) Hinweis: Das zu C-LNR 4 einverleibte Gebrauchsrecht ist infolge Ablebens der Berechtigten gegenstandslos und lösungsfähig.
KAUFPREIS	€ 1.990.000,-- (einemillionneunhundertneunzigtausend)
PROVISION	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt (d.i. € 71.640,--)

---

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.
- 

## RECHTLICHE HINWEISE:

Wir weisen bitte höflich darauf hin, dass wir in diesem Falle als alleinbeauftragter Doppelmakler tätig werden. Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; insbesondere für Informationen, die auf Angaben des Eigentümers beruhen, wird aber keinerlei Gewähr geleistet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass My Broker Immobilien GmbH bzw deren Organe in einem wirtschaftlichen bzw persönlichen Naheverhältnis zum Auftraggeber (Verkäufer) stehen. Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Immobilienmaklerverordnung in der geltenden Fassung, sowie die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von My Broker Immobilien GmbH (abrufbar unter <http://www.my-broker.at/de/agb>). Wir weisen auf diese AGB und § 15 MaklerG ausdrücklich hin und bitten um Beachtung, dass es nicht gestattet ist, dieses Angebot oder Unterlagen oder Informationen hieraus an Dritte weiterzugeben oder sonst zu verwenden.



## 2. Lagebeschreibung

### Lage:

Die zum Verkauf stehende Liegenschaft liegt in einer der besten und begehrtesten Wohngegenden Wiens: Das Grundstück ist im noblen Bezirksteil Untersievering situiert, nahe der Sieveringer Straße bei der Pfarre Sievering. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich zahlreiche Luxus-Domizile und Botschaften, was die hohe Beliebtheit der Wohngegend zusätzlich herausstreicht. Da die Fröschelgasse eine verkehrsberuhigten Nebenstraße ist (ausschließlich Anrainerverkehr) verbindet die Lage ausgezeichnete Infrastruktur und Erreichbarkeit einerseits bei gleichzeitiger Ruhe- und Rundum-Grünlage.

Neben der prestige-trächtigen und begehrten Wohnlage, bietet die Liegenschaft auch einen ausgezeichneten Aus- und Fernblick. Der nördliche Teil der Liegenschaft (hangaufwärts) bietet einen Blick über die gesamte Stadt; auch vom südlichen Teil der Liegenschaft (straßenseitig) ist ein Fernblick auf den Hackenberg und Wälder und Weingärten von Döbling möglich.

Weiters zeichnet sich die Liegenschaft durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und Erreichbarkeit aus: Geschäfte des täglichen Bedarfs (insbesondere mehrere Supermärkte, Drogerie, Bäckereien, Friseur, Kosmetik, Elektronikgeschäft etc) sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Auch was Freizeitaktivitäten betrifft, ist das Grundstück ausgezeichnet gelegen: Der Puchweinpark der Pfarre Sievering liegt in unmittelbarer Gehdistanz. Viele weitere Parkanlagen sind mit dem Auto in rund fünf Minuten erreichbar.

An Betreuungs- und Bildungseinrichtungen gibt es unter anderem einige Kindergärten (darunter auch ein bilingualer), sowie einige Volksschulen, höhere Schulen und eine private Schuleinrichtung, die mit dem Auto in etwa fünf Minuten erreichbar sind. Auch die medizinische Versorgung ist ausgezeichnet: In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Ärzte verschiedener Fachrichtungen, sowie Tierärzte und das Kuratorium Haus Döbling. In einem Radius von rund 2km sind weitere etwa 20 Ärzte niedergelassen.

### Öffentlicher Verkehr:

In unmittelbarer Gehweite (ca 150m) liegen Haltestellen der Buslinie 39A mit Anschluss zur U-Bahn-Linie U4.

### Individualverkehr:

Die Anbindung an die Donauufer Autobahn A22 ist ausgezeichnet (Auffahrt Klosterneuburg ist rund 5km entfernt); die Westautobahn A1 ist ebenfalls nur rund zwanzig Fahrminuten über Neustift am Walde entfernt (Auffahrt Auhof); auch die Innenstadt (zB Stephansdom) ist aber nur rund 9km entfernt und kann daher bei geringem Verkehrsaufkommen in ca zwanzig Minuten erreicht werden.

Insgesamt besticht die Lage des zum Verkauf stehenden Grundstücks nicht nur durch die hohe Qualität und das ausgezeichnete Image als Wohnlage, sondern auch durch die ausgezeichnete Infrastruktur.



### 3. Derzeitige Bebauung und Bewuchs

Das derzeit auf der Liegenschaft befindliche Haus stammt aus dem Jahr 1913. Dieses wurde bereits für Vorfahren des derzeitigen Eigentümers (ihrerseits k.u.k. Hoflieferanten für Obst) errichtet; die Liegenschaft steht seither durchgehend in Familienbesitz.

Der Bauakt konnte aufgrund von COVID-bedingten Einschränkungen bisher nicht ausgehoben werden; laut einem vorliegenden Einreichplan aus dem Jahr 1981 (siehe unten Anhang ./3) verfügt das Gebäude im Unter- und Obergeschoss jeweils über ca 125m<sup>2</sup> Nutzfläche (darin enthalten aber auch ein Hobby- bzw Abstellraum im UG der aufgrund der Hangneigung teilweise unter Niveau ist), sohin insgesamt über circa 250m<sup>2</sup> Nutzfläche zuzüglich Rohdachboden.

### 4. Erzielbare Bebauung und Erlöse

Die Liegenschaft wurde bisher ausschließlich privat genutzt und ist daher aus Sicht eines Immobilienentwicklers weitgehend unbearbeitet – bietet also besondere Chancen und Potential!

Die derzeitige Widmung der Liegenschaft weist im Bauland „W I 7.5 g“ auf, damit gilt: Flächenwidmung „Wohngebiet“, Bauklasse I, Beschränkung der Gebäudehöhe auf 7,5 Meter und geschlossene Bauweise. Die Liegenschaft befindet sich in einer Schutzzone. Anschließend an die Baufluchtlinie beginnt das Widmungsgebiet Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel. Änderungen dieses Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sind derzeit nach öffentlich zugänglichen Informationen und Nachfrage beim Magistrat Wien (MA 37) nicht geplant.

Für das angebotene Grundstück bedeutet dies nach erster unverbindlicher Einschätzung (unverbindliche Vor-Studie von Arch DI Leopold-Kerschbaummayr, erstellt vor Einsicht in Bauakt und vor Besichtigung, ohne jede Gewähr):

Geht man von einem Abriss des aktuell bestehenden Gebäudes aus und von einem neuerrichteten Wohngebäude (EG, 1. OG, 1. DG, 2. DG, sowie Kellergeschoss und allfällige Nebengebäude) aus, so gelangt man etwa zu einer bebaubaren Fläche von circa 25m x 7,40m, sohin rund 185m<sup>2</sup>; im Ergebnis kommt die Studie daher zu folgenden Flächen (jeweils Bruttogeschossflächen, exkl Außenflächen wie Balkone, Terrasse und Eigenärten, sowie exklusive allfälliger Nebengebäude und Stellplätze):

---

EG:	180m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche inkl 90m <sup>2</sup> Souterrain)
1. OG:	180m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
1. DG:	180m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
2. DG:	125m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (zuzüglich 20m <sup>2</sup> und 60m <sup>2</sup> Roof-Top-Terrasse)
.....	
Summe:	665m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (inkl 90m <sup>2</sup> Souterrain, zuzügl Terrassen etc)

---



Bei pauschaler Annahme, dass die erzielbare Wohnnutzfläche 78% der Bruttogeschossfläche entspricht (bezüglich Neubau) ließen sich daher beispielsweise (basierend auf Vor-Studie von Arch DI Leopold-Kerschbaummayr, erstellt vor Einsicht in Bauakt und vor Besichtigung) rund 520 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche erzielen (inkl 90m<sup>2</sup> Souterrain).

Zuzüglich könnten – je nach konkreter Ausgestaltung – wohl zwei vollwertige KFZ-Stellplätze errichtet werden; außerdem könnten im 2. DG und am Dach des Gebäudes rund 80m<sup>2</sup> Terrassen geschaffen werden, wobei diese einen phänomenalen Blick über Wien bieten würden.

#### HINWEIS:

Es wird darauf hingewiesen, dass die oben gemachten Angaben auf einer ersten konzept-artigen Vor-Studie zur allenfalls möglichen maximalen Bebauung (erstellt durch Arch DI Leopold-Kerschbaummayr) basieren, dass aber weder für diese Vor-Studie, noch für die gemachten Angaben, weder in Ausmaß noch in Aufteilung, in irgendeiner Weise vom beauftragten Architekten, vom Verkäufer oder von LIM-BROKER Gewähr geleistet wird. Es wird weiters darauf hingewiesen, dass die Vor-Studie noch vor Einsicht in den Bauakt und ohne Besichtigung vor Ort erstellt wurde. Die letztlich tatsächlich erzielbaren Flächen hängen stark von der konkreten Ausgestaltung der Bebauung ab und das Risiko der Erzielbarkeit einer Bebauung (in Flächenausmaß und Aufteilung) liegt allein beim Käufer.



## 5. Flächenwidmungsplan



Die schwarze Markierung zeigt Liegenschaft Fröschelgasse 8, 1190 Wien

Die derzeitige Widmung der Liegenschaft weist „W I 7.5 g“, damit gilt: Flächenwidmung „Wohngebiet“, Bauklasse I, Beschränkung der Gebäudehöhe auf 7,5 Meter und geschlossene Bauweise. Die Liegenschaft befindet sich in einer Schutzzone.





## 6. Grundbuchauszug

	<b>JUSTIZ</b> REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	<b>GB</b>
--	--	-----------

---

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01513 Untersievering EINLAGEZAHL 241  
BEZIRKSGERICHT Döbling

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 5901/2011  
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
9/1	GST-Fläche	180	
	Bauf.(10)	143	
	Gärten(10)	37	
9/2	Gärten(10)	78	Fröschelgasse 8
216	GST-Fläche	705	
	Bauf.(10)	20	
	Gärten(10)	685	
GESAMTFLÄCHE		963	

Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

6 ANTEIL: 1/1  
Martin Seeh  
GEB: 1966-06-04 ADR: Windhaberg. 14 1190  
g 899/2007 Schenkungsvertrag 2006-08-25 Eigentumsrecht  
h gelöscht

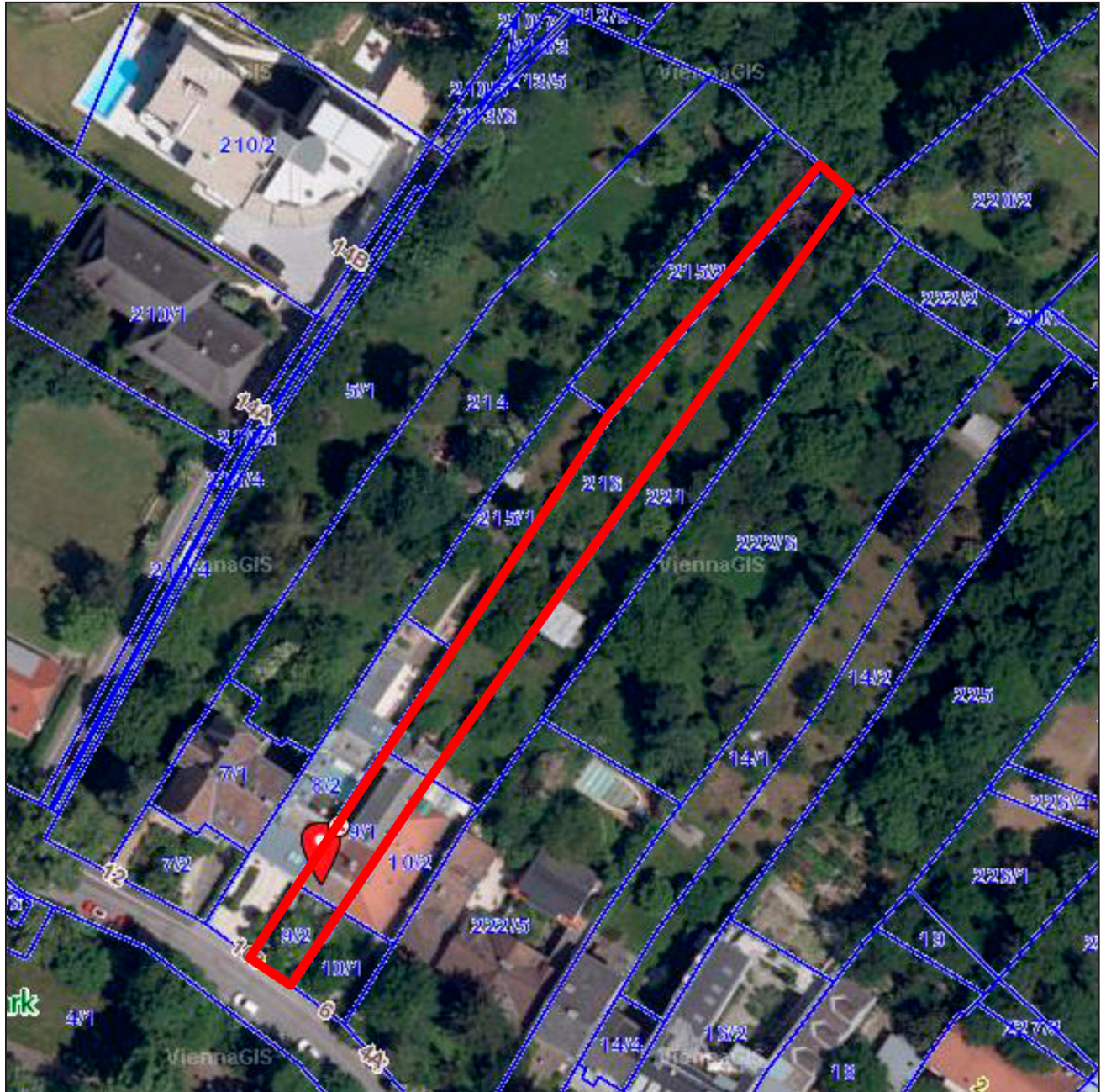
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

4 a 899/2007  
GEBRAUCHSRECHT der Wohnung und des Aufenthaltes im Garten

Grundbuchsauszug Fröschelgasse 8, 1190 Wien



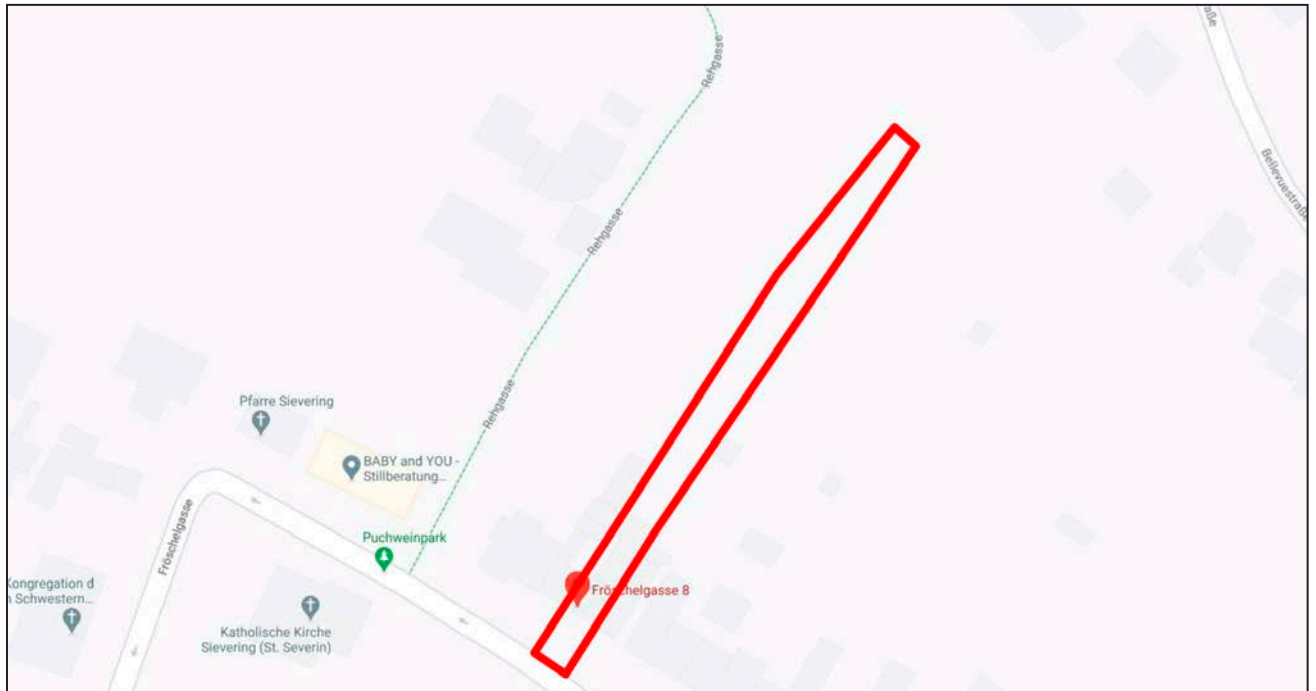
## 7. Luftbild



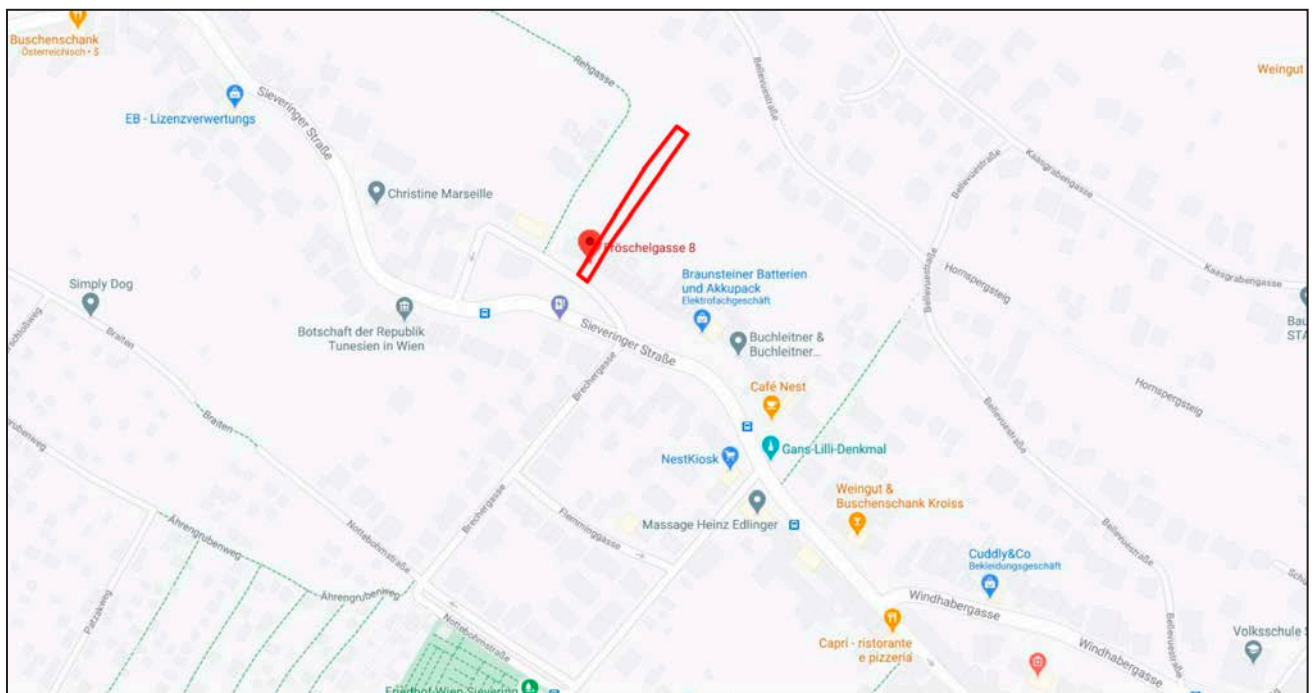
Rote Markierung zeigt Liegenschaft Fröschelgasse 8, 1190 Wien



## 8. Umgebungsplan



Rote Markierung zeigt Liegenschaft Fröschelgasse 8, 1190 Wien



Rote Markierung zeigt Liegenschaft Fröschelgasse 8, 1190 Wien



## 9. Ergänzende Informationen zu Sievering



Sievering ist ein Bezirksteil Döblings und setzt sich aus den bis 1892 eigenständigen Gemeinden Unter- und Obersievering zusammen. Erstmals urkundlich erwähnt wurde Sievering im 1114 als „Sufringen“. Später wurde der Name schließlich über „Sueringan“ und „Sivring“ zu Sievering.

In Sievering befand sich zur Römerzeit ein großer Steinbruch, dessen Steine für das Militärlager Vindobona verwendet wurden. 1897 wurde in der Sieveringer Straße 132 auch ein Mithräum freigelegt, das von der 10. Römischen Legion aufgestellt worden war.

Zu den Sehenswürdigkeiten von Sievering gehören die Sieveringer Pfarrkirche, die in unmittelbarer Nachbarschaft (ca. 50m) zur Liegenschaft liegt und der Sieveringer Steinbruch, der fußläufig rund 30 Minuten entfernt ist.

Der traditionsreiche ehemalige Wiener Vorort Sievering ist seit langer Zeit für seinen Weinbau und die Weinkultur bekannt. Das beliebte Ausflugsziel der Wiener hat sich im Laufe der Jahre zu einer exklusiven Wohngegend und einem besonders bei der Wiener Bevölkerung geschätzten Heurigenort gewandelt.

Statistische Information zum Bezirk Döbling: Der 19. Bezirk umfasst eine Gesamtfläche von 24,9 Quadratkilometer. Davon sind 36 Prozent Bauland, 12 Prozent Verkehrsfläche und 52 Prozent Grünland und Gewässer. Weniger überraschend ist, dass der 19. Bezirk über 14 Prozent der Wiener Rebflächen verfügt. Döbling hat rund 74.000 Einwohner. Dabei bietet Döbling ein für Immobilienentwickler besonders interessantes und auch kaufkräftiges Publikum: denn gemessen an lohnsteuerpflichtigem Einkommen liegt Döbling gemeinsam mit Hietzing bei rund EUR 30.000,-- (netto) pro Person als der einkommensstärkste Bezirk Wiens (noch vor der Inneren Stadt).



## 10. KONTAKT UND ANHANG

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

- ./1 Vor-Studie (ohne Einsicht in Bauakt bzw Besichtigung erstellt)
- ./2 Auszug aus dem Altlastenatlas
- ./3 Auszug aus dem Einreichplan vom 22.11.1981
- ./4 Fotos (erstellt am 20. Oktober 2020)

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

---

Clemens Limberg

Albertgasse 1A/12 , A-1080 Wien

**T** 01 / 40 25 400

**M** 0660 / 183 40 02

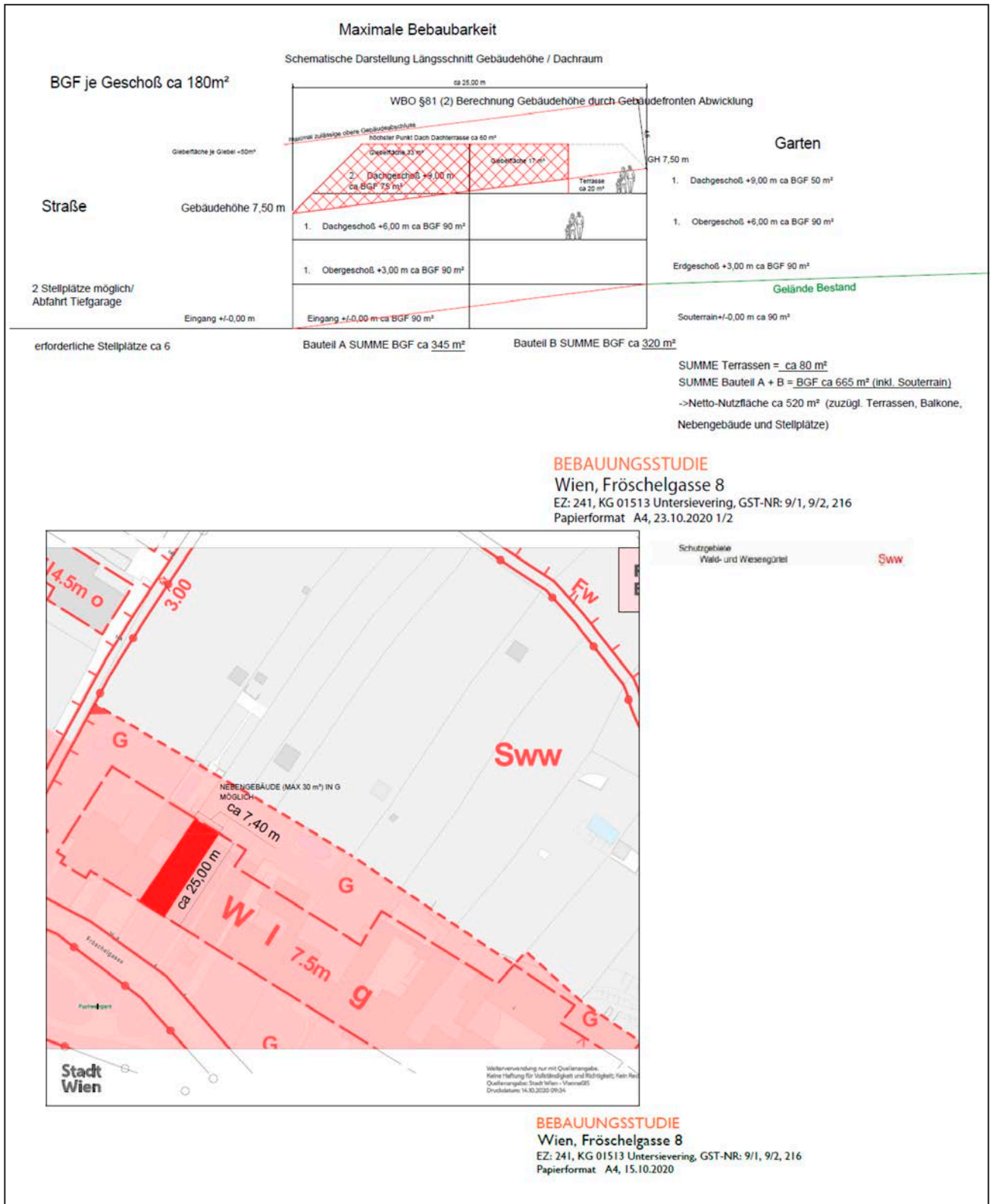
**E** office@lim-broker.at

**W** www.lim-broker.at

---

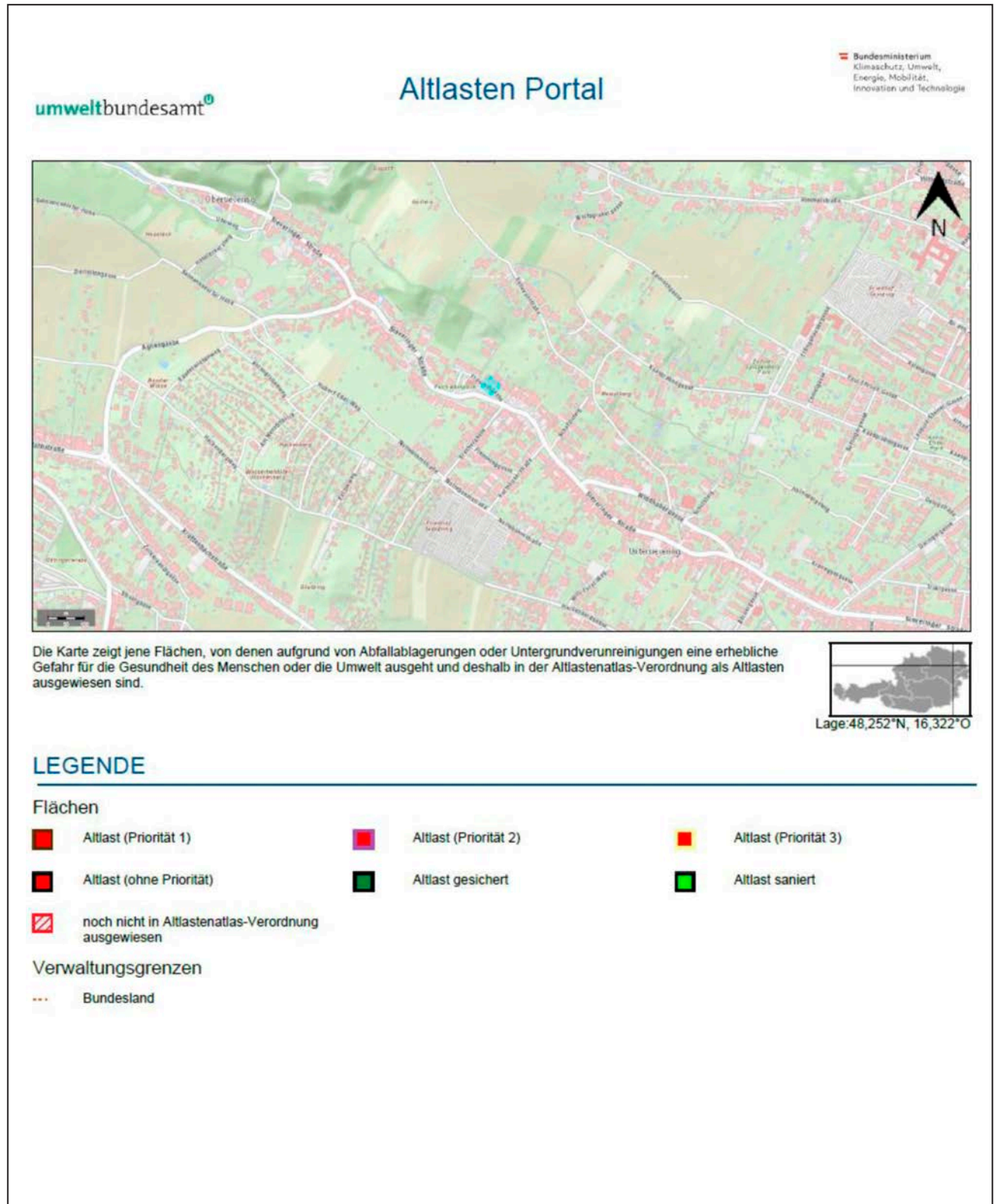


# ./1 Vor-Studie zur Bebauung (ohne jede Gewähr)





## ./2 Auszug aus dem Altlastenatlas





./3 Auszug aus dem Einreichplan vom 22.11.1981

UM -U.ZUBAU FÜR DKFM.A.UND H.KARAFIAT  
GRUNDSTÜCK 1190 WIEN FRÖSCHELG8  
GST. 9/1, 9/2, 216 EZ. 241  
KAT. GEM. UNTERSIEVERING

**EINREICHPLAN**  
1:100

**D**  
PARIE

BEHÖRDE:

BAUWERBER:      GRUNDEIGENTÜMER:


DKFM. ALFRED UND HELGA  
KARAFIAT  
KARSCHWEG 3  
5026 SALZBURG  
*Alfred Karafiat  
Helga Karafiat*

IDA OLLINGER 5/8  
FRÖSCHELG. 8  
1190 WIEN *Johanna Ollinger*  
DKFM. JOHANN OLLINGER 3/16  
FRÖSCHELG. 8  
1190 WIEN *Dieter Hans Ollinger*  
EMMA MUNK 3/16  
BOLTZMANNG. 28/13  
1090 WIEN *Emma Munk*

BAUFÜHRER:

PLANVERFASSER:

ARCHITEKT DIPL. ING.  
ALFRED G R A F  
GUMPENDORFERSTR. 5  
1060 WIEN, TEL. 57 44 79

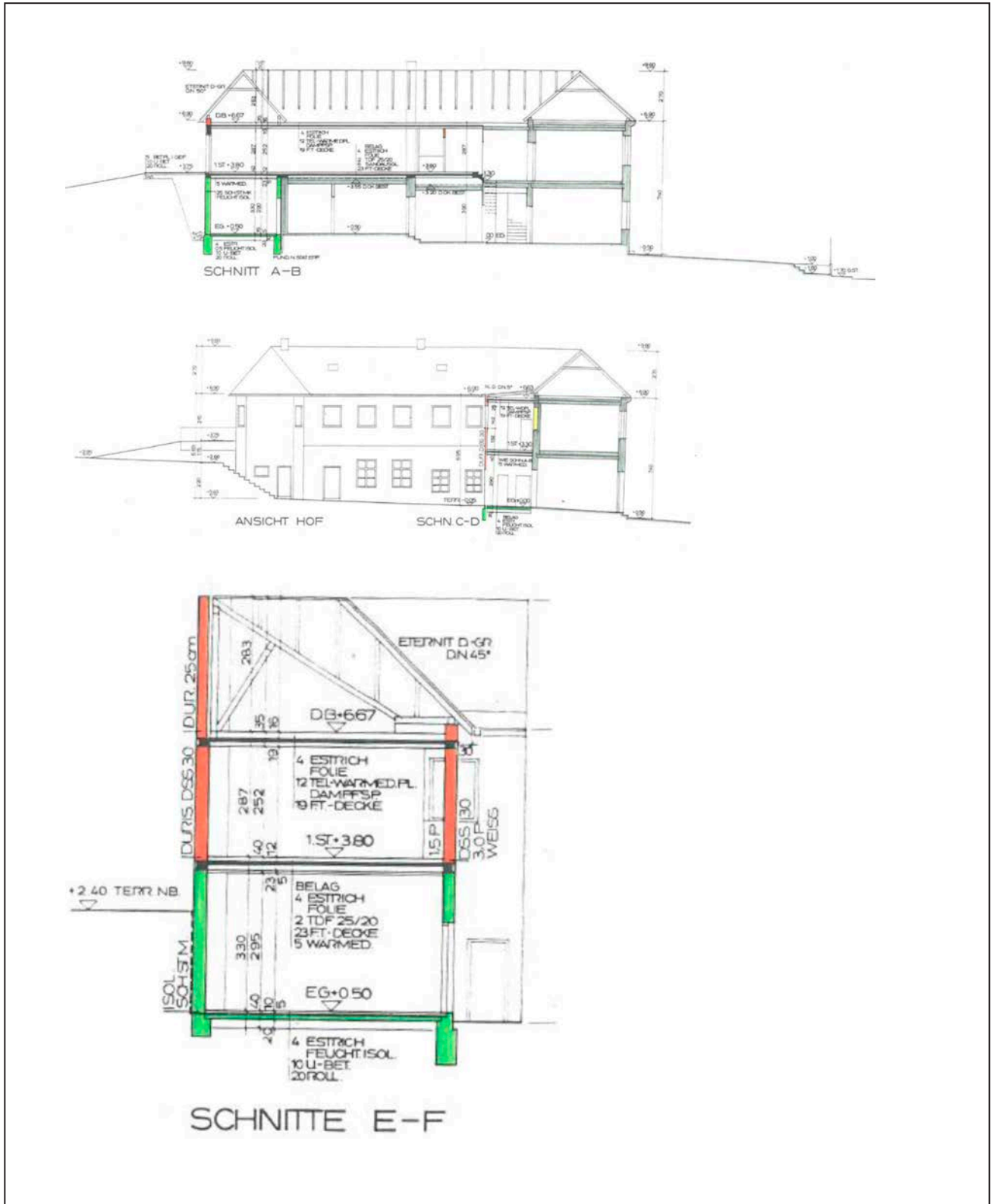
  
*Alfred Graf*

WIEN, 1981. 11. 22      PLNR.: 217/100



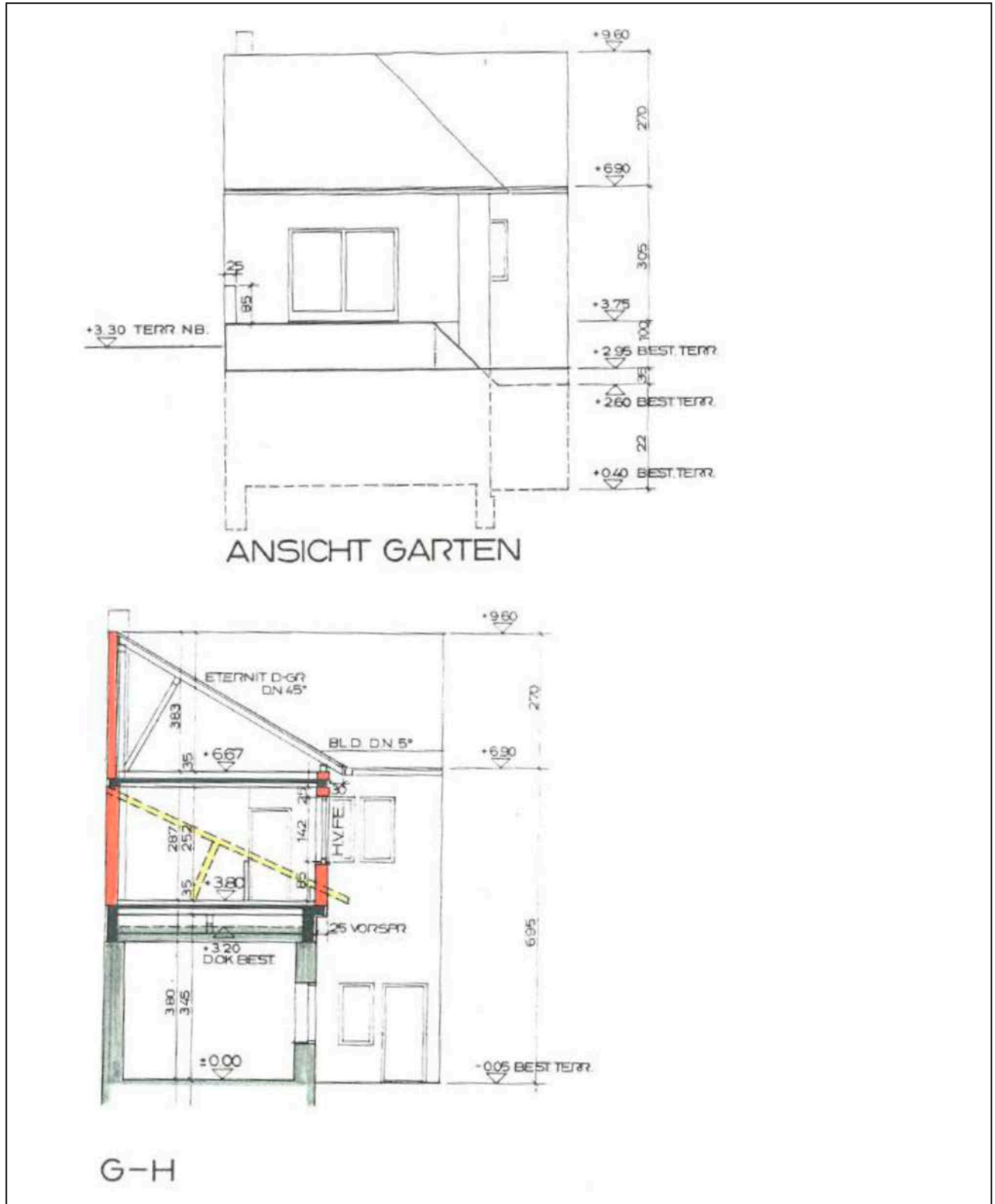


./3 Auszug aus dem Einreichplan vom 22.11.1981



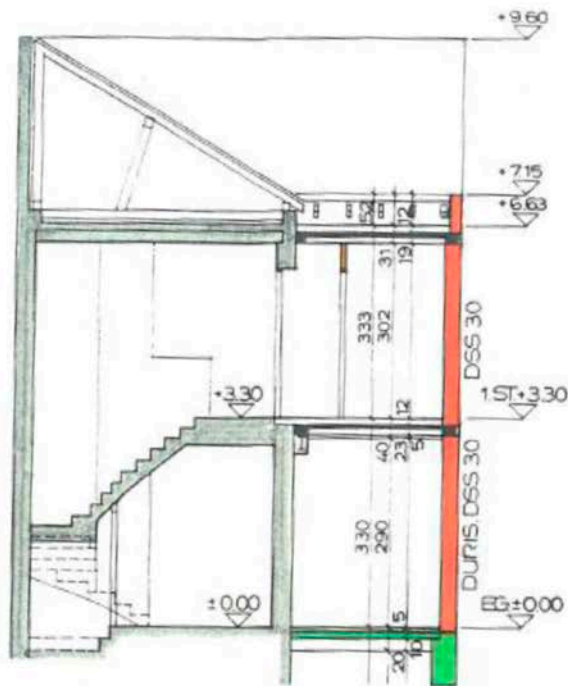


./3 Auszug aus dem Einreichplan vom 22.11.1981





./3 Auszug aus dem Einreichplan vom 22.11.1981



I-J

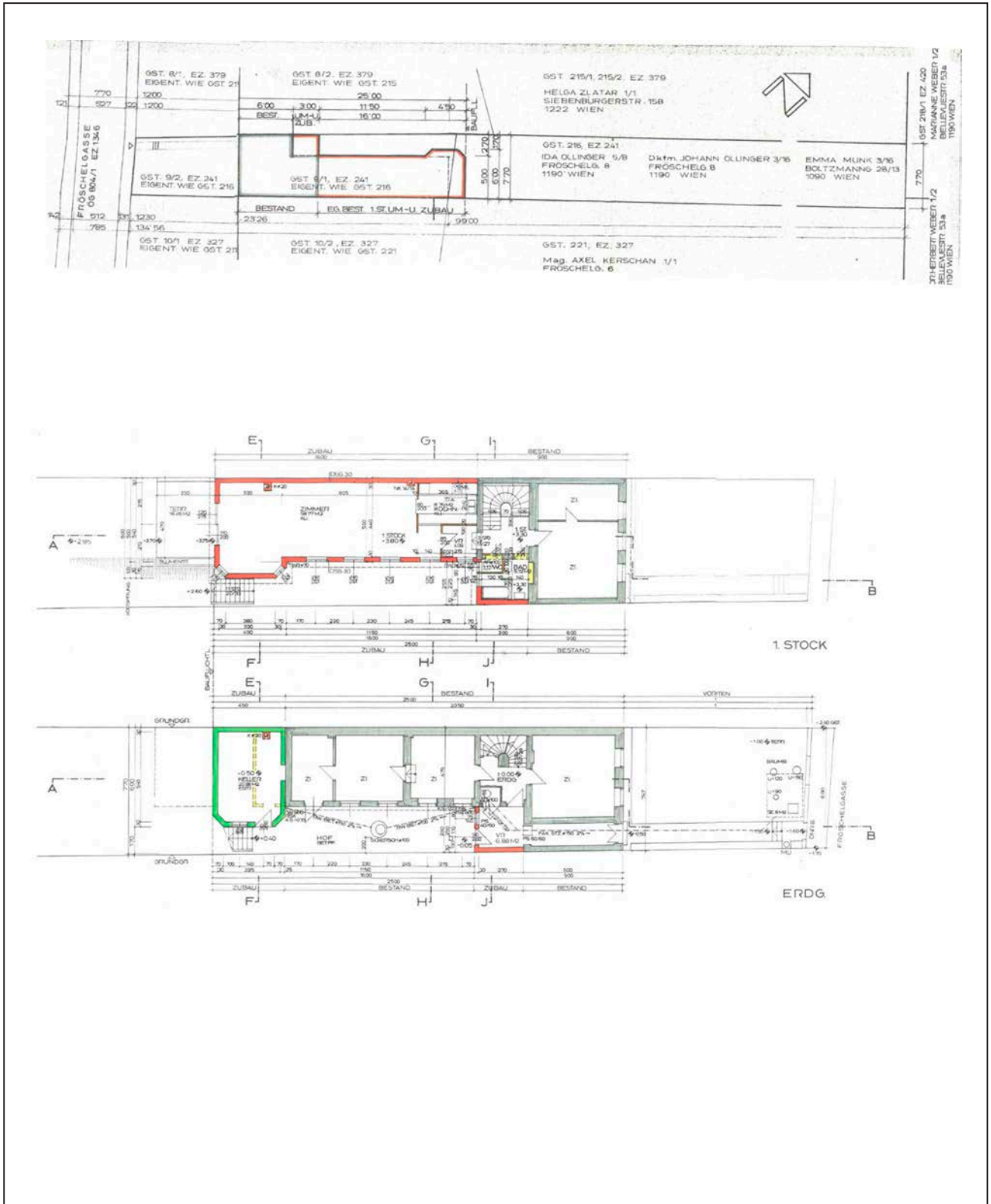
LEGENDE :

-  BESTAN )
-  ABBRUCH
-  BETON
-  STAHLBETON
-  DURISOLMW.
-  DÜWA

GRSTFL.: 963 M<sup>2</sup>  
BEB.FL. BEST.: 130.94 M<sup>2</sup>  
NEU : 17.67  
UMB.R: BEST.: 784.95 M<sup>3</sup>  
NEU : 421.78  
WNF. NEU : 85.39 M<sup>2</sup>



# ./3 Auszug aus dem Einreichplan vom 22.11.1981





./4 Fotos (Stand 20. Oktober 2020)





./4 Fotos (Stand 20. Oktober 2020)





./4 Fotos (Stand 20. Oktober 2020)





./4 Fotos (Stand 20. Oktober 2020)







**LIM-BROKER**  
Immobilienvermittlung

LIM-BROKER GmbH  
Albertgasse 1a/12, A-1080 Wien

**T** +43 1 40 25 400, **F** DW-99  
**E** office@lim-broker.at

**FN** XXXXXXXX  
**UID** XXXXXXXX

**S** Handelsgericht Wien  
**DVR** XXXXXXXX

**IBAN** AT05 2011 1292 6433 0102  
**BIC** GIBAATWWXXX