

BAUTRÄGER-TEASER · 1220 WIEN / ESSLING

Lehenstraße 21 Raum für neue Wohnideen.

994 m² Grundstück laut Grundbuch ·
Wohnliegenschaft mit Altbestand ·
Entwicklungspotenzial mit Prüfungsvorbehalt

Keine Projektzusage. Keine Baubewilligung.



Straßenansicht · bereitgestelltes Foto

Großzügiger Grund. Bestehendes Wohnumfeld.



Gartenansicht · Foto vom 21.10.2026

994 m²

Grundstücksfläche laut Grundbuch

100 m² Baufläche · 894 m² Garten

Grundstück 435/17 · EZ 623 · KG 01654 Eßling

Bauplatzvermerk und Verpflichtung zur Gehsteigerstellung

120,08 m² WNF Altbestand laut Gutachten 2024, ohne Nachvermessung

Bestand: Sanierungs- und Konsensprüfung erforderlich; das Gutachten beschreibt mittelfristigen Neubau-Bedarf als Verkehrsanschauung.

Der Rahmen für Ihre Projektidee

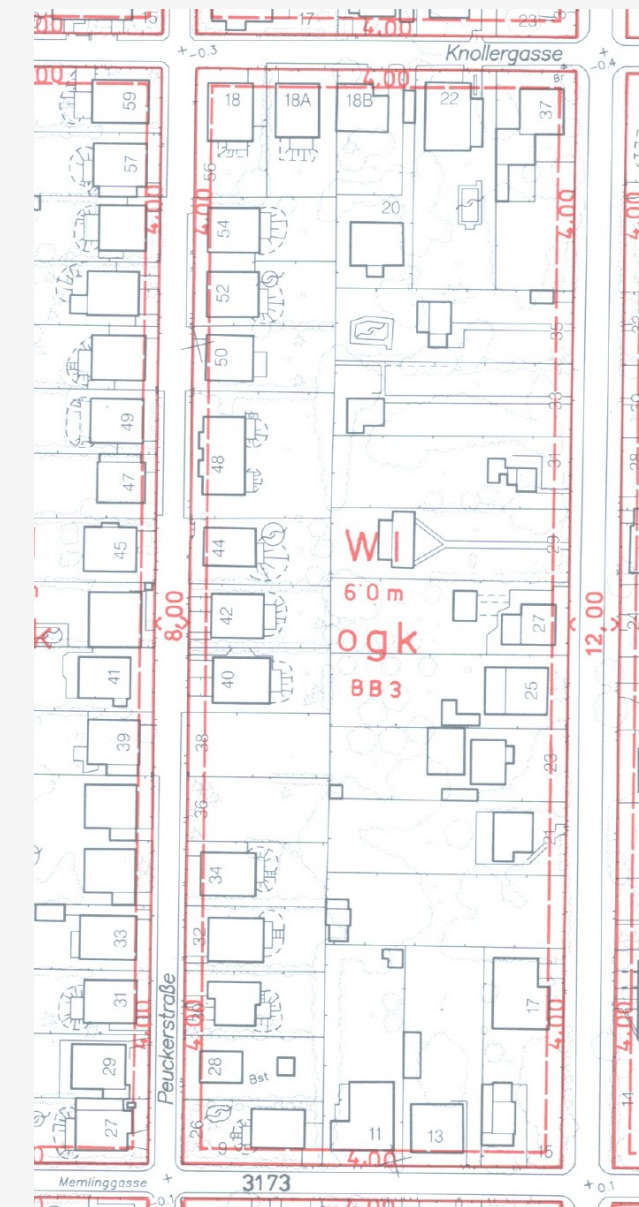
Die Liegenschaft liegt im Plandokument 6956. Der Planblock weist **WI / 6,0 m / ogk / BB3** aus.

Wohngebiet · Bauklasse I mit im Plan eingetragener Höhe 6,0 m
Offene oder gekuppelte Bauweise; Grenzanbau und Abstände projektspezifisch prüfen

BB3 verweist auf eine historische Bestimmung zu Dachgauben; der damalige § 75 Abs. 9 wurde aufgehoben

Regenwasser: Einleitung in den Kanal laut Textteil für das Plangebiet nicht zulässig

Plan und Textteil definieren den Rahmen, ersetzen aber keine aktuelle Behördenauskunft oder Einreichplanung.



Auszug Plandokument 6956 · Kennzeichnung im Originalplan maßgeblich

Eine erste Perspektive – kein bewilligtes Projekt

Arbeitsmodell aus Mail DI Peter Zalesky vom 07.06.2026, rechnerisch auf die Grundbuchfläche von 994 m² angepasst.

331,3 m² rechnerische Drittel- grundfläche	2,5 × historische Annahme der Mail, nicht bestätigt	ca. 530 m² Modell-WNF nach 80 % / 80 % Abschlägen	5 × 106 m² Beispiel bei fünf Einheiten
--	--	---	--

Rechenweg: $994 / 3 \times 2,5 \times 80 \% \text{ Wandflächen} \times 80 \% \text{ Allgemeinflächen} = \text{ca. } 530,1 \text{ m}^2 \text{ Modell-WNF}$

Wesentlich: Geschosszahl, Dachausbau, Wohneinheiten, Flächen, Stellplätze und Bewilligungsfähigkeit sind nicht bestätigt. Die Rechnung ist keine Zusage.

Klare Unterlagen. Strukturierter Ankauf.

€ 750.000*

Kaufpreis laut vorliegendem Exposé, Objektnummer 7485.

VORLIEGENDE BASIS

Grundbuchsauszug vom 07.07.2026
Plandokument 6956 mit Plan und Textteil
Verkehrswertgutachten 2024 und Bestandsbefund
Unverbindliche Projektüberlegung vom 07.06.2026

PRÜFAUFTRAG VOR ANGEBOT

Bauvolumen, Gebäudehöhe, Konsens und Abbruch
Stellplätze, Erschließung, Bäume und Versickerung
Aktuelle Behördenauskunft und Einreichstrategie

Die Liegenschaft wird als Entwicklungsgrundstück vorgestellt. Ein ankaufsreifes Angebot sollte die Ergebnisse der eigenen technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Due Diligence berücksichtigen.

* Preisstand im Exposé: € 750.000,00. Vor Versand / Ansprache aktualisieren und freigeben; zzgl. Kaufnebenkosten. Doppelmakler- und Naheverhältnis-Hinweis laut Exposé.



Michael Mortsch
Immobilienberater

Sprechen wir über Ihre Projektidee.

Unterlagen anfordern, Liegenschaft besichtigen und nächste
Prüfschritte abstimmen.

Michael Mortsch
+43 660 498 5548
mm@fermoso.at
www.fermoso.at

Fermoso Immobilien treuhand GmbH · Erdbergstraße 52–60 / Stiege 3 / Top 10 ·
1030 Wien