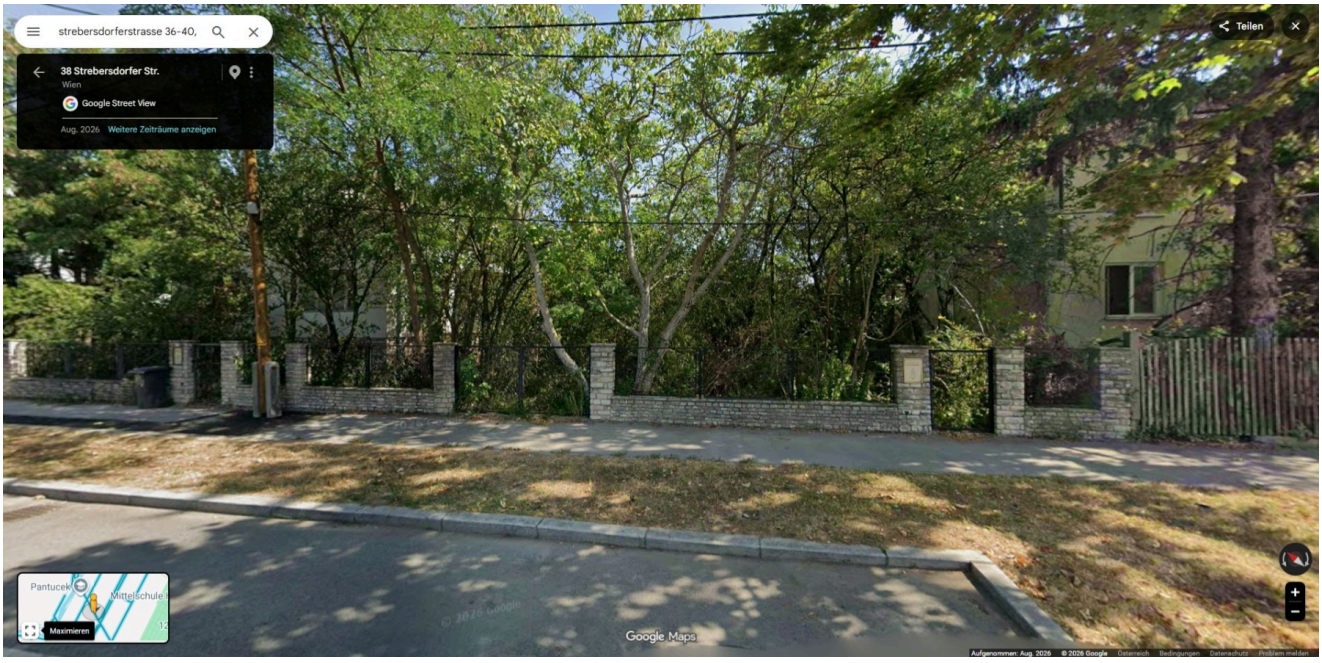
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

EXPOSÉ & FOTODOKUMENTATION
1210 Wien · Strebersdorf

BAUGRUNDSTÜCKE · EINZELN ODER GEMEINSAM

Strebersdorfer Straße 36–40

Raum für Wohnideen.



Straßenansicht im Bereich Hausnummer 38 · Google Maps / Street View, © Google. Aufnahme laut Screenshot: August 2026; bereitgestellt am 19.11.2026.

KAUFPREIS PRO m² BAUGRUND

800 € / m²

Nr. 36 · 855 m²
Nr. 38 · 405 m²
Nr. 40 · 542 m²

Alle drei Grundstücke auch einzeln erhältlich · Erwerbsnebenkosten zusätzlich

Ihr Ansprechpartner: Peter Gruber, MBA
+43 660 7675 153 · pg@fermoso.at

DAS OBJEKT

Ihr Baugrund. Ihre Wohnideen.

In Strebersdorf, im 21. Wiener Gemeindebezirk, warten drei benachbarte Baugrundstücke auf neue Wohnideen. Gartenbereiche, gewachsener Baumbestand und die Lage zwischen Strebersdorfer Straße und Ödenburger Straße geben dem Standort seinen grünen Charakter. Hier finden Sie Raum, um Ihre Vorstellungen vom Wohnen zu entwickeln – eingebettet in eine Umgebung mit bestehenden Häusern und Gärten.

Die Grundstücke Strebersdorfer Straße **36, 38 und 40** sind **einzeln oder gemeinsam zu 800 € pro m² Baugrund** erhältlich. Mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen können Sie das Angebot wählen, das zu Ihrem Vorhaben passt. Die konkrete Bebauung richtet sich nach den geltenden Widmungs- und Bebauungsbestimmungen und ist im Rahmen einer Planung zu prüfen.

HAUSNUMMER 36

855 m²

EZ 917
GSt-Nr. 875/30

168 m² Bauflächen
687 m² Gärten

HAUSNUMMER 38

405 m²

EZ 825
GSt-Nr. 880/1

405 m² Gärten
laut Grundbuch

HAUSNUMMER 40

542 m²

EZ 826
GSt-Nr. 880/2

129 m² Bauflächen
413 m² Gärten

Für alle drei Grundstücke: Katastralgemeinde 01617 Strebersdorf · Bezirksgericht Floridsdorf. Quelle: Grundbuchsauszüge, Seiten 1–3.

Hinweis zu den bestehenden Häusern

Auf den Grundstücken **Strebersdorfer Straße 36 und 40 steht jeweils ein baufälliges Haus**. Diese Altbestandsgebäude werden im bestehenden Zustand **ohne Haftung und Gewährleistung, soweit gesetzlich zulässig**, mitverkauft. Es erfolgt keine Zusicherung hinsichtlich Zustand, Nutzbarkeit oder Sanierungsfähigkeit. Die konkrete vertragliche Regelung ist im Kaufvertrag festzuhalten.

800 € pro m² Baugrund

Jedes der drei Grundstücke kann separat erworben werden. Der Preis bezieht sich auf die gesamte grundbücherliche Fläche des jeweils gewählten Grundstücks, nicht auf die tatsächlich bebaubare Teilfläche.

Die grundbücherlichen Bauflächen (Gebäude) sind keine Wohn- oder Nutzflächen. Für Nr. 36 ist zusätzlich die Adresse Ödenburger Straße 103 eingetragen.

Die Umsatzsteuerbehandlung ist nicht angegeben. Erwerbsnebenkosten und eine gesondert zu vereinbarende Vermittlungsprovision sind nicht im genannten Kaufpreis enthalten.

FOTODOKUMENTATION · 01

Ein erster Eindruck von der Straße.

Die Straßenansicht vermittelt den Charakter des Bereichs rund um Strebersdorfer Straße 38: dichter Baumbestand, Gartenbereiche hinter einer niedrigen Mauer und Einfriedungen sowie teilweise sichtbare Gebäude im Hintergrund.



Quelle: vom Auftraggeber bereitgestellter Screenshot, Google Maps / Google Street View, © Google. Die eingeblendete Adresse lautet „38 Strebersdorfer Str.“; Aufnahmezeitpunkt laut Einblendung: August 2026. Screenshot vom 19.11.2026.

Straßenraum und Einfriedung

Im Vordergrund sind Fahrbahn, ein Grünstreifen und der Gehsteig sichtbar. Dahinter verläuft eine niedrige gemauerte Einfriedung mit Pfeilern, Zaunelementen und Toren.

Grünbestand und Gebäude

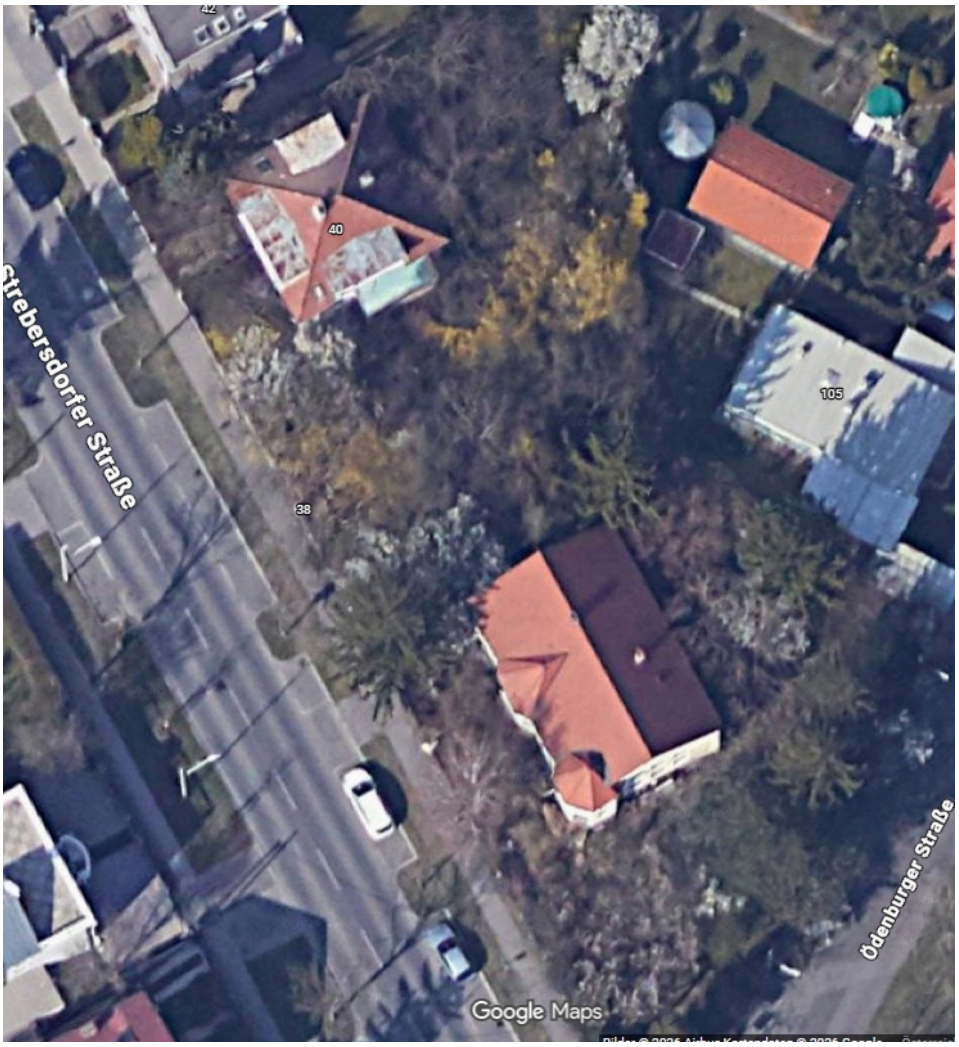
Bäume und Sträucher prägen den Blick auf die Grundstücke. Gebäudeteile sind durch die Vegetation nur teilweise einsehbar; der Screenshot erlaubt keine vollständige Beurteilung des Bestands.

Die Ansicht zeigt einen zusammenhängenden Straßenabschnitt und keine vermessene Abgrenzung der Grundstücke 36, 38 und 40. Der Blickwinkel ist bei Hausnummer 38 verortet; einzelne Gebäude oder Tore werden hier nicht verbindlich einer Grundstücksnummer zugeordnet.

FOTODOKUMENTATION · 02

Das Ensemble aus der Vogelperspektive.

Das Luftbild macht die räumliche Lage zwischen Strebersdorfer Straße und Ödenburger Straße anschaulich. Sichtbar sind Dachflächen, Gartenbereiche und ausgeprägter Baumbestand.



Quelle: vom Auftraggeber bereitgestellter Google-Maps-Screenshot, © Google und im Bild ausgewiesene Datenanbieter. Screenshot vom 19.11.2026; Aufnahmedatum des Luftbildes nicht eindeutig ablesbar. Keine Katasterdarstellung.

Nr. 36 · 855 m²

Mit baufälligem Haus laut Auftraggeber. Auch Ödenburger Straße 103. Die Bildzuordnung der unteren Dachfläche ist nur orientierend.

Nr. 38 · 405 m²

Die Kartenbeschriftung „38“ liegt im begrünten mittleren Bildbereich. Im Grundbuch ist das Grundstück als Garten eingetragen.

Nr. 40 · 542 m²

Mit baufälligem Haus laut Auftraggeber. Die Beschriftung „40“ steht bei einer Dachfläche oben. Keine Ableitung von Grundstücksgrenzen.

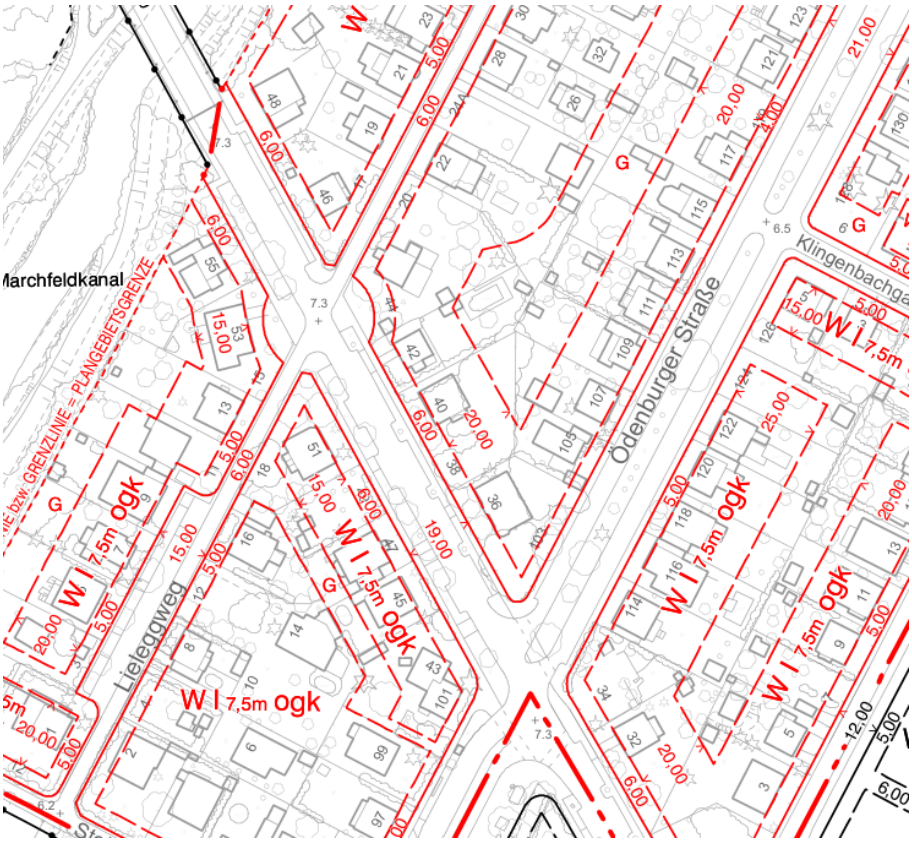
Die Flächen stammen aus den Grundbuchsauszügen, nicht aus einer Luftbildmessung. Beide Screenshots bleiben unverändert; es wurden keine Grundstücksgrenzen, Baukörper oder Freiflächen hinzugefügt.

DER STANDORT

Strebersdorf. Zwischen zwei Straßen.

Strebersdorf verbindet ein gewachsenes Wohnumfeld mit viel Grün. Die Grundstücke liegen zwischen Strebersdorfer Straße und Ödenburger Straße; Bäume, Gärten und bestehende Wohnhäuser prägen das unmittelbare Umfeld. Ein Standort für alle, die ihre Wohnideen in einer grünen Umgebung im Norden Wiens verwirklichen möchten.

Der Marchfeldkanal liegt im westlich anschließenden Umfeld und setzt einen weiteren landschaftlichen Akzent. Die drei benachbarten Grundstücke können einzeln oder gemeinsam erworben werden und bieten damit unterschiedliche Möglichkeiten für ein individuelles Vorhaben.



Ausschnitt aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 8333. Quelle: Stadt Wien, MA 21 B. Abbildung verkleinert; zur Orientierung, nicht für Maßabnahmen.

Strebersdorfer Straße 36–40

Drei benachbarte Grundstücke entlang der Strebersdorfer Straße. Die Hausnummern und die umgebenden Baufluchtlinien sind im Planausschnitt nachvollziehbar.

Ödenburger Straße 103

Für GSt-Nr. 875/30 ist diese zweite Grundstücksadresse im Grundbuch eingetragen. Zufahrten und tatsächliche Erschließung sind vor Ort und anhand der Bewilligungen zu prüfen.

Planunterlagen und Screenshots dienen zur Orientierung. Aktuelle Vor-Ort-Aufnahmen, Bestandsgrundrisse und eine verifizierte Infrastrukturübersicht liegen nicht vor.

PLANUNG UND WIDMUNG

Der Rahmen für Ihre Wohnideen.

Für den Standort liegt das **Plandokument 8333** vor, beschlossen am 22. September 2021. Im Gesamtplan ist der straßenseitige Bereich der Hausnummern 36–40 der Kennzeichnung **W I 7,5 m ogk** zuzuordnen. Im rückwärtigen Innenbereich ist zudem „G“ für gärtnerische Ausgestaltung eingetragen.

WIDMUNG	BAUKLASSE	BAUWEISE
Wohngebiet	I · 7,5 m	Offen / gekuppelt

Die Zuordnung erfolgt anhand des Gesamtplans über Straßen und Hausnummern. Die exakte Abgrenzung bebaubarer und gärtnerisch auszugestaltender Teilflächen je Grundstück ist nicht vermessen. Die maßgebende Zeichenerklärung ist in den übergebenen Unterlagen nicht enthalten; vor einer Planung ist eine aktuelle behördliche Abklärung erforderlich.

Wesentliche Vorgaben des Plantextes

Geschosse und Dachabschluss
Maximal drei Geschosse dürfen ganz oder teilweise über dem anschließenden Gelände liegen. Der oberste Dachabschluss darf höchstens 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.

Freizuhaltende Fläche
Mindestens 40 % des Bauplatzes sind von jeder ober- und unterirdischen Bebauung freizuhalten. Unbebaute, aber bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

Nebengebäude und Begrünung
Im Wohngebiet sind höchstens 30 m² bebaute Nebengebäudefläche je Bauplatz vorgesehen. Dächer von Gebäuden über 12 m² bebauter Fläche sind bis 15° Dachneigung zu begrünen.

Einfriedungen
An seitlichen und hinteren Grundgrenzen höchstens 2 m Höhe; oberhalb 0,5 m ist der freie Durchblick zu erhalten.

Quelle: FW-Text.pdf, Seite 2, Abschnitt II.3.1–3.7. Der wiedergegebene Auszug ersetzt nicht die Prüfung des vollständigen Plans, der Bauordnung und allfälliger weiterer Vorschriften.

Potenzial ist projektspezifisch zu prüfen

Aus Grundstücksgröße, Bauklasse oder der 40-%-Freihaltevorgabe lässt sich keine gesicherte erzielbare Nutzfläche und keine pauschale Bebaubarkeit von 60 % ableiten. Maßgebend sind unter anderem Baufluchtlinien, Teilflächenwidmung, Bauplatzbildung, Bestand und behördliche Bewilligungen.

Dieses Exposé enthält keine Machbarkeitsstudie oder Zusage für ein bestimmtes Bauvolumen. Die Planunterlagen dienen als Ausgangspunkt für eine fachliche Prüfung.

UNTERLAGEN UND ERWERB

Was Sie vor dem Erwerb wissen sollten.

Grundbücherliche Hinweise

In den vorgelegten Auszügen finden sich Verpflichtungen zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe. Für EZ 825 und EZ 826 sind außerdem Bauplatz-Eintragungen und Verpflichtungen zur Gehsteigherstellung enthalten.

Bei **EZ 917** ist eine Verpflichtung zur Entfernung der Baulichkeit gemäß einem Bescheid von 1934 eingetragen. Ohne den zugrunde liegenden Bescheid kann daraus weder eine aktuelle konkrete Abbruchpflicht noch die Erledigung dieser Verpflichtung abgeleitet werden.

In allen drei Einlagen ist bei einem Eigentumsanteil ein **Genehmigungsvorbehalt** vermerkt. Seine Bedeutung für die Veräußerung ist anhand der zugrunde liegenden Entscheidung zu klären. Eine pauschale Zusage der Lastenfreiheit wird nicht gegeben.

Quelle: Grundbuchsauszüge.pdf, Seiten 1–3, A2- und B-Blätter. Auszugsstand: EZ 825 vom 08.06.2026, EZ 917 und EZ 826 vom 11.06.2026.

Noch abzuklärende Bestandsangaben

Laut Auftraggeber steht auf Nr. 36 und Nr. 40 jeweils ein baufälliges Haus, das im bestehenden Zustand ohne Haftung und Gewährleistung, soweit gesetzlich zulässig, mitverkauft wird. Wohn- und Nutzflächen, Baujahr, Raumzahl, Heizung und Anschlüsse sind nicht belegt. Ebenso fehlen Bauakt, Bewilligungen, Bestandsgrundrisse sowie Angaben zu Mietverhältnissen und Übergabetermin.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Energiekennwerte werden daher nicht angegeben. Die erforderlichen Unterlagen für einen Verkauf von Gebäuden sind vor Vertragsabschluss gesondert bereitzustellen.

Datengrundlage dieses Exposés

Grundbuchsauszüge.pdf — drei Einlagen mit Grundstücksflächen und Eintragungen.
FW-Plan.pdf — Gesamtplan, Plandokument 8333.
FW-PlanAusschnitt.pdf — ViennaGIS-Detailansicht vom 11.06.2026.
FW-Text.pdf — schriftliche Festsetzungen zum Plandokument.
Zwei Google-Maps-Screenshots — Straßenansicht und Luftbild, bereitgestellt am 19.11.2026.
Auftraggeberangaben vom 19.11.2026 — Einzelverkauf, 800 €/m² Baugrund und baufällige Häuser.
2026-02-17Besichtigungsschein.pdf — bereitgestellter zweiseitiger Formularvordruck.

Die Objektangaben wurden aus den übergebenen Unterlagen zusammengestellt. Auszüge und Planstand belegen keine unveränderte Situation zum heutigen Tag. Für die Kaufentscheidung sind aktuelle Auskünfte, Originalbescheide und eine Besichtigung maßgeblich. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

IHR PERSÖNLICHER KONTAKT

Interesse geweckt? Lassen Sie uns sprechen.

Für weiterführende Informationen und die Abstimmung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Peter Gruber persönlich zur Verfügung.



Peter Gruber, MBA

Geschäftsführer

+43 660 7675 153

+43 1 997 4246

pg@fermoso.at

www.fermoso.at

Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Erdbergstraße 52–60 / Stiege 3 / Top 10
1030 Wien · FN 502420 d

Besichtigungsschein im Anhang

Die folgenden beiden Seiten enthalten Ihren Besichtigungsschein im Originallayout. Die drei Grundstücke und der Angebotspreis von 800 € pro m² Baugrund sind in der Beschreibung angeführt. Objektauswahl, erworbene Fläche und konkreter Kaufpreis bleiben bis zur Auswahl des Grundstücks offen; ein Gesamtpreis wird nicht ausgewiesen.

Interessentendaten, tatsächlicher Besichtigungstermin, Umsatzsteuerwahl, Erwerbsanteile, Provisionsvereinbarung sowie Erklärungen zur Doppelmaklertätigkeit und zu einem Naheverhältnis bleiben offen. Diese Angaben sind vor einer Unterzeichnung individuell zu klären.

Der Formularvordruck wurde nicht rechtlich aktualisiert. Die darin genannte Nebenkostenübersicht (ÖVI-Form 13 K bzw. M) wurde nicht bereitgestellt und ist nicht Bestandteil dieses Exposés. Vor Unterzeichnung sind die Angaben zu vervollständigen und die vorgesehene Nebenkostenübersicht gesondert auszuhändigen.

Kontaktdaten und Porträt: www.fermoso.at, abgerufen 16.11.2026. Exposé erstellt für Peter Gruber.

Immobilienmakler:
Fermoso Immobilientreuhand GmbH (FN 502420 d)
Erdbergstraße 52-60/3/10
1030 Wien
www.fermoso.at

Besichtigungsschein

Interessent(en) - Auftraggeber

Name(n)/Firma: .....

Adresse(n): .....

Tel.: ..... E-Mail: .....

Geburtsdatum: ..... Der Auftraggeber ist Konsument ☐ Ja ☐ Nein

Auftragsbedingungen

Der Interessent bestätigt, dass ihm heute vom Immobilienmakler das nachstehend näher beschriebene Objekt unverbindlich ☐ **zum Kauf** ☐ **zur Miete** angeboten wurde. Diese Geschäftsgelegenheit war dem Interessenten bisher noch nicht bekannt.

Vermittlungsobjekt:

Adresse: 1210 Wien, Strebersdorfer Straße 36 / 38 / 40 (Objektauswahl offen)

Art des Objektes: Baugrundstücke EZ: siehe unten KG: 01617 GSt-Nr.: siehe unten Anteile: .....

Gfl.: m² Nfl.: ..... m² Baujahr: ..... Bezugstermin: .....

☐ **Kaufpreis** inkl. Lasten: **€** ☐ ohne Verrechnung von USt ☐ zuzügl. ..... % USt.

☐ **Monatlicher Bruttomietzins* €** .....

Beschreibung (Räume, Inventar, Zubehör, Heizung, Lift, Anschlüsse, etc.):

KG 01617: Nr. 36 / EZ 917 / GSt 875/30 / 855 m²;
Nr. 38 / EZ 825 / GSt 880/1 / 405 m²; Nr. 40 / EZ 826 / GSt 880/2 / 542 m².
Angebotspreis: 800 EUR pro m² Baugrund. Einzelverkauf oder gemeinsamer Erwerb.
Gewähltes Grundstück / gewählte Grundstücke: .....

Vertragskonditionen (Kaution, Mietdauer, Zahlungskonditionen, Reparaturrücklage, etc.):

Nr. 36 und Nr. 40: jeweils ein baufälliges Haus, im bestehenden Zustand mitverkauft ohne Haftung und Gewährleistung, soweit gesetzlich zulässig. Keine Zusicherung der Nutzbarkeit oder Sanierungsfähigkeit; konkrete Regelung im Kaufvertrag.

Information über die Vorlage eines Energieausweises
Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem Energieausweisvorlagegesetz bei Verkauf und In-Bestand-Gabe (Vermietung oder Verpachtung) von Gebäuden und Nutzungsobjekten dem Käufer oder Bestandnehmer (Mieter oder Pächter) ein Energieausweis vorzulegen ist. Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt gem. § 5 EAVG zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart. Der Käufer bzw. Bestandnehmer, dem kein Energieausweis übergeben wurde, kann ab 1.12.2012 selbst einen Energieausweis erstellen lassen und dafür die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren klagsweise geltend machen.

Provisionsvereinbarung

Für den Fall, dass der Interessent das genannte Objekt ☐ **kauft,** ☐ **mietet**, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision in der nachstehend angeführten Höhe zu bezahlen:

Vermittlungsprovision

..... % des im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises inkl. Lasten zzgl. **20% USt**.

..... BMM = Bruttomonatsmietzinse (Gesamtzins ohne USt) zzgl. **20% USt**.

Für den Fall, dass der Interessent ein **zweckgleichwertiges** Rechtsgeschäft (z.B. Kauf anstatt Miete) abschließt, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision zu zahlen, die nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der Immobilienmaklerverordnung 1996 berechnet wird.

Bei der Vermittlung von befristeten Mietverhältnissen wird für den Fall der Verlängerung des Mietverhältnisses oder der Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis eine weitere Provision (Ergänzungsprovision) nach Maßgabe der Verlängerung in Höhe von ..... BMM zuzüglich USt vereinbart. Eine **Ergänzungsprovision** nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen wird auch für den Fall vereinbart, dass nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes (zB zuerst Miete) über dasselbe Objekt ein weiteres Rechtsgeschäft (zB dann Kauf) abgeschlossen wird.

Besondere Provisionsvereinbarungen

Die Zahlung des oben vereinbarten Provisionssatzes auf Basis des im Besichtigungsschein genannten Kaufpreises/Bruttomietzinses (bzw. einer Provision in der Höhe von € ..... zuzüglich 20% USt) wird auch für den Fall vereinbart,

- dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft **wider Treu und Glauben** nicht zustande kommt (ohne beachtenswerten Grund wird ein für das Zustandekommen des Rechtsgeschäfts erforderlicher Rechtsakt überraschend unterlassen),
- dass ein **anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft** zustande kommt,
- dass der Auftraggeber (Interessent) die vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit einer anderen Person weitergibt, mit welcher das Geschäft zustande kommt (**Informationsweitergabe**).

Der Immobilienmakler kann kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als **Doppelmakler** tätig sein
☐ und **ist als solcher tätig**. ☐ ist aber **nicht als solcher tätig**.

Der Immobilienmakler weist auf ein bestehendes ☐ **wirtschaftliches** oder ☐ **familiäres Naheverhältnis** zum Verkäufer bzw. Vermieter hin.

Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich
- ☐ aus der Tätigkeit als Hausverwalter
- ☐ aus gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen
- ☐ aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung
- ☐ aus sonstigen Gründen

Der Interessent/Auftraggeber erhält eine Kopie dieses Besichtigungsscheines, ein Exposé mit weiteren Informationen über das Objekt und eine Nebenkostenübersicht (ÖVI-Form 13 K bzw. M).

Gerichtsstand (für Unternehmer): .....

Ort: ....., am .....

....

Immobilienmakler Interessent