



***Bauprojekt – „HAINBURG- Schloßbergstraße 28“
in Hainburg an der Donau***



28.06.2024



Das Projekt ist Baugenehmigt zum Bau von **6 Doppelhäusern (12 Wohneinheiten)** in der Gemeinde Hainburg.

Die Gemeinde Hainburg an der Donau liegt im Bezirk Bruck an der Leitha und ist in 40 Autominuten von Wien und in 10 Autominuten von Bratislava erreichbar.

Die Lage ist stark am Markt nachgefragt und bei Pendlern und Familien sehr beliebt. Besonders die Nähe zu Bratislava muss hervorgehoben werden. Aus diesem Einzugsgebiet erwarten wir hohes Käuferinteresse.

Das Projekt zeichnet sich durch die leichte Hanglage mit ausgezeichneter Fernsicht und die Sicht auf die Burgruine Hainburg aus.

Die Bebauung wurde bereits mit den zuständigen Verantwortlichen in der Gemeinde abgesprochen, welche das Projekt ebenfalls unterstützen. Das Projekt ist bereits baubewilligt und man kann sofort mit Realisierung begonnen.

Im Betracht nehmend, dass derzeit in der Gemeinde Hainburg seit 01.01.2023 aufgrund der nicht ausreichenden Infrastruktur eine Sperre für Genehmigungen der neuen Bauprojekten gilt, ermöglicht das Projekt eine gute Gelegenheit für hohe Rendite, große Nachfrage sowie gilt als ausgezeichnete Referenz Objekt.

GRUNDLAGEN:

Gesamtgrundstücksfläche lt. BEV-Kataster	3609.43m²
Gesamtgrundstücksfläche lt. Grundbuchsauszug	3610.00m ²

Bauland Wohngebiet -BW

Bauklasse I, II

Bebauungsdichte 30%

Bebauungsbestimmungen Hainburg:

§ 43. Bei Neubau 2 Stellplätze je Wohneinheit

Min. ein Stellplatz eingefriedet- kann auch vor Garagen errichtet werden.

PROJEKTDESCHEIBUNG:

6 Doppelhäuser – gesamt 12 WE

- Jede Wohneinheit 138 m² WNFL
- Gesamt ca. 1.656 m² WNFL
- Gartenanteil Pro Haus 140 m²
- Balkon/Terrassen Fläche 37m²

- Jede Wohneinheit mit 2 KFZ-Stellplätzen = gesamt 24 KFZ-Stellplätze
- Jedes Doppelhaus höhenversetzt

PROJEKTDATEN:

Bauklasse I, II

max. Gebäudehöhe 8,00 m

Bebauungsweise:

Offen oder gekuppelt

Bebauungsdicht 30 %

Grundstücksfläche lt. BEV-Kataster: 3609,42 m²

Max. bebaubare Fläche: **1082,83 m²**

WNFL gesamt ohne Keller ca. **1656,00 m²**

Doppelhäuser:

Bebaute Fläche: 162,16 m² pro Haus

- Max. **6 Doppelhäuser** – bebaute Fläche 972,98m²

Garagen:

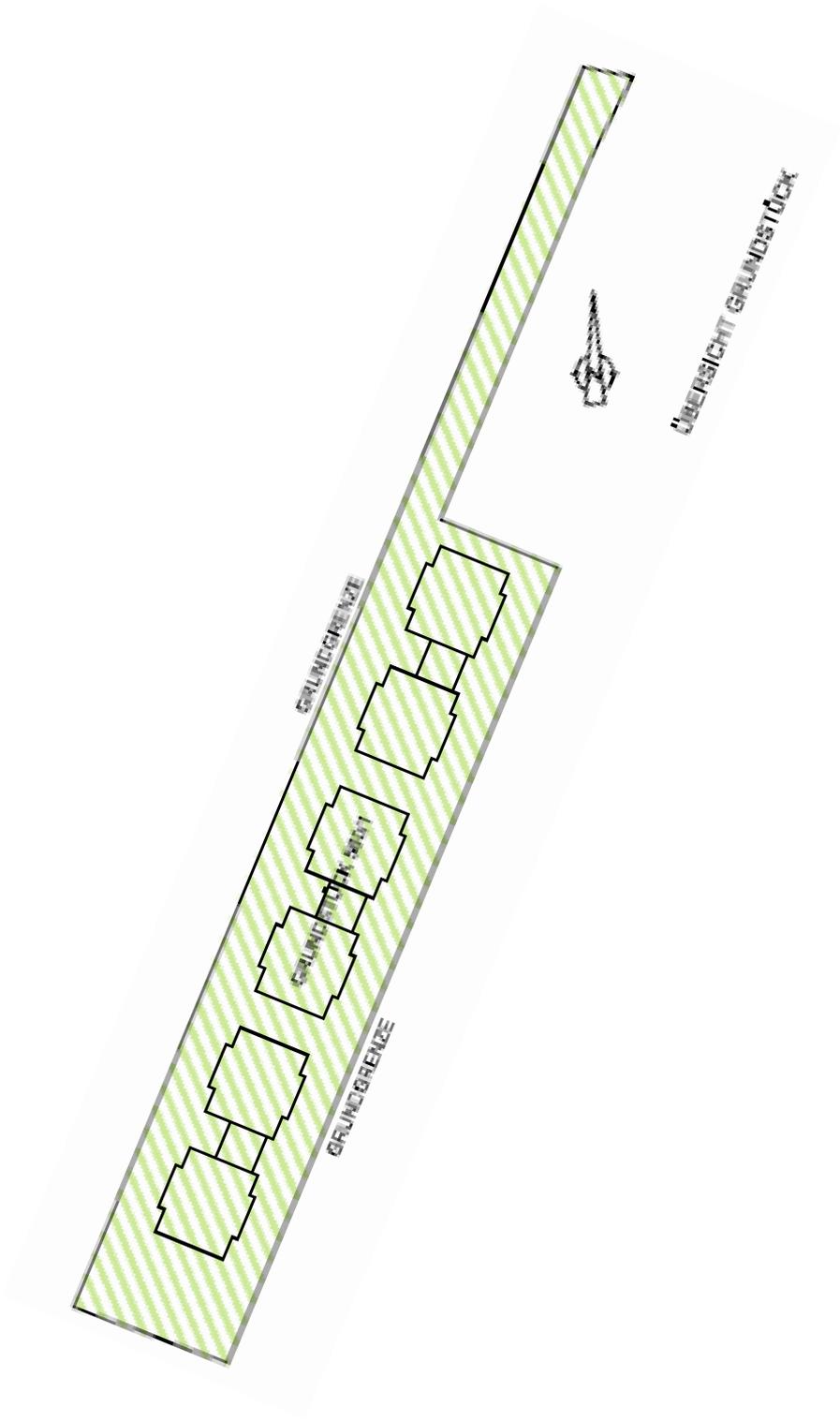
Je 6 Garagen mit einem Stellplatz - Fläche gesamt **99,18m²**

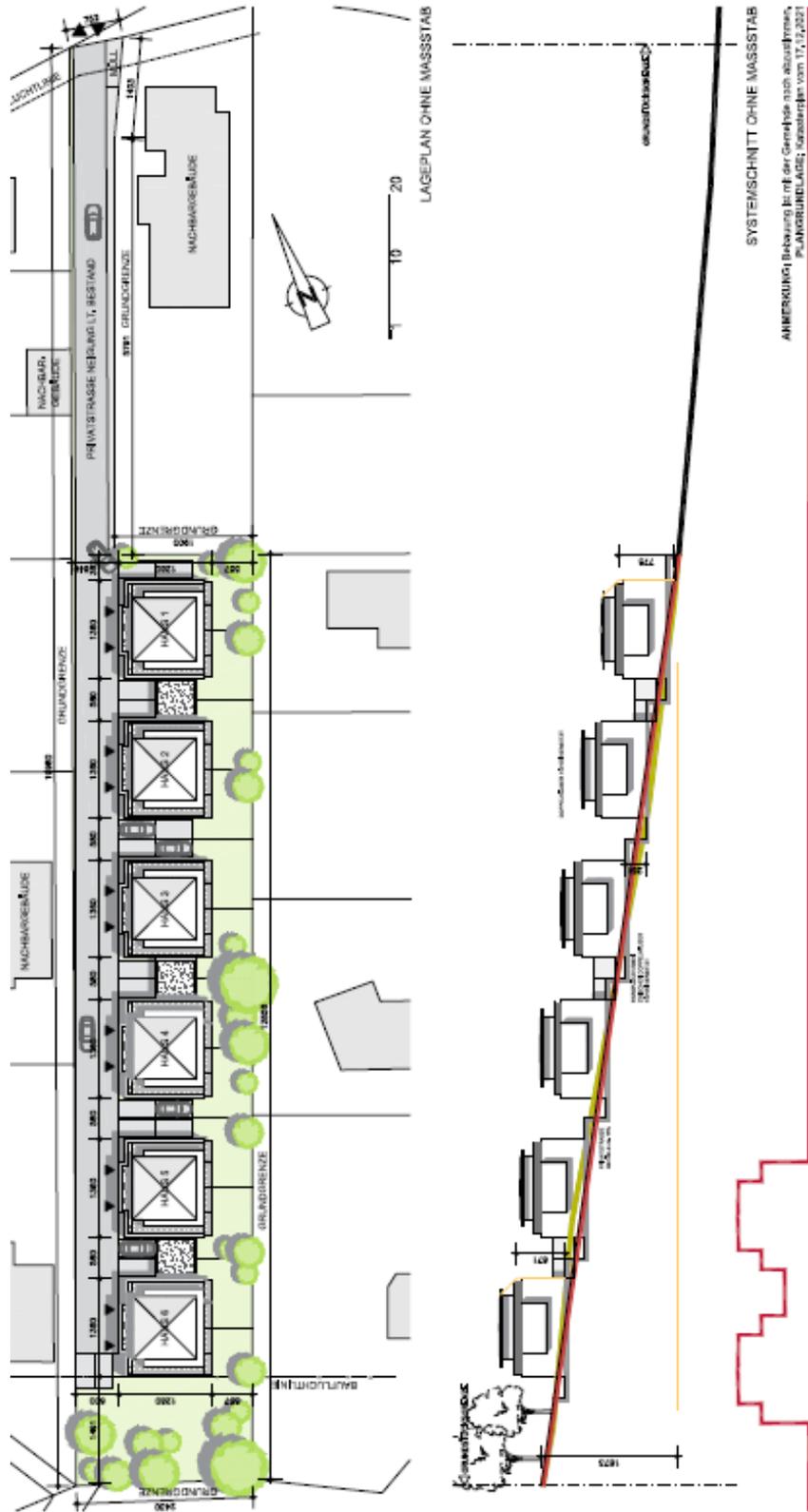
Gesamt verbaute Fläche: 1072,16 m² < 1082,83m²

Bebauungsdichte: 29,7% < 30%

Flächen im CAD-Programm gemessen – laut Katasterplan

LAGE:





SYSTEMSCHNITT OHNE MASSSTAB
 ANMERKUNG: Bepanung ist mit der Gemeinde nach abzustimmen.
 PLANGRUNDLAGE: September vom 17.12.2021

WOHNEN MIT BURGBLICK

Vorabzug, Einreichplanung – Einzelhaus

