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

Stand 27.10.2026 · Fermoso Immobilientreuhand GmbH

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

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

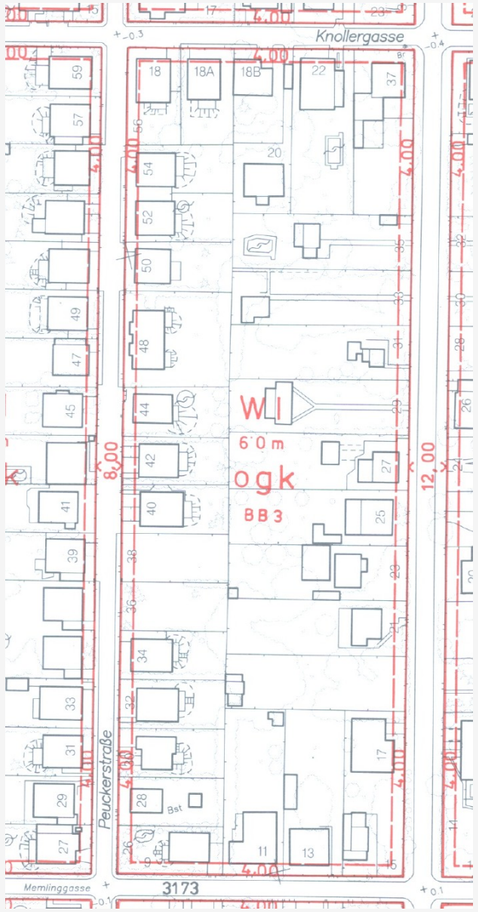
Quellen: Grundbuchsauszug 07.07.2026; Verkehrswertgutachten Oliva, Stichtag 19.02.2024 / Befundaufnahme 25.07.2024. Vor Transaktion aktualisieren.

Der Rahmen für Ihre Projektidee

Die Liegenschaft liegt im Plandokument 6956. Der Planblock weist **W I / 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

Quellen: Plandokument 6956, Plan und Textteil; Wiener Bauordnung. Online-/Planprüfung ohne Rechtsanspruch; konkrete Bebaubarkeit behördlich und fachplanerisch abklären.

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

Rechenweg: 994 / 3 × 2,5 × 80 % Wandflächen × 80 % Allgemeinflächen = ca. 530,1 m² Modell-WNF

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

Quellen: Mail DI Peter Zalesky 07.06.2026; Grundbuchsauszug 07.07.2026. Eigene Anpassung ausschließlich der Fläche von 1.006 m² auf 994 m².

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 Immobilientreuhand GmbH · Erdbergstraße 52–60 / Stiege 3 / Top 10 · 1030 Wien

Stand 27.10.2026 · Informationen vorbehaltlich Aktualisierung, behördlicher Prüfung und Eigentümerfreigabe. Kein Angebot, keine Baubewilligung.