

**Jahrhundertwendevilla mit Seltenheitswert – im Bestand  
nutz- und renovierbar oder als attraktives  
4-Parteien-Projekt übernehmbar**



Die Villa - gartenseitiger Eingang

**Objektnummer: 4767**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1886
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	485,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	603,06 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	70,66 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

106.200,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gisela Kokron**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

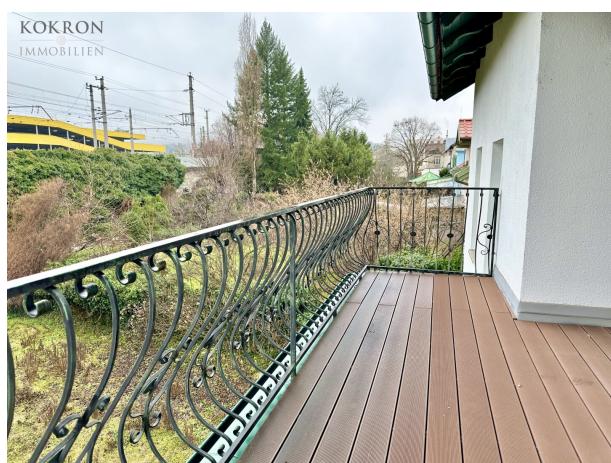
T +43 1 25 300 25 -  
H +43 664 55 84 104  
F +43 1 25 300 25 -

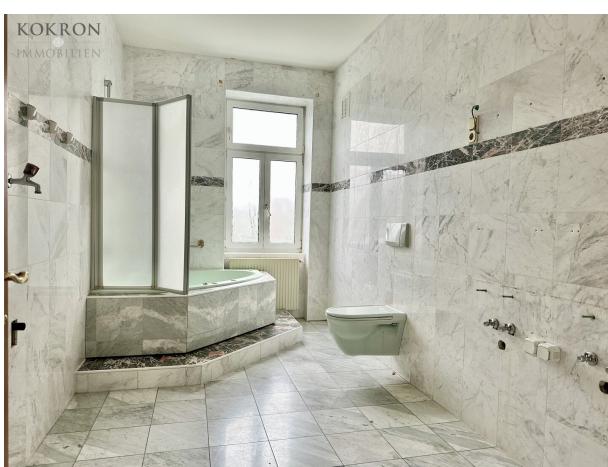
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



**KOKRON**  
IMMOBILIEN

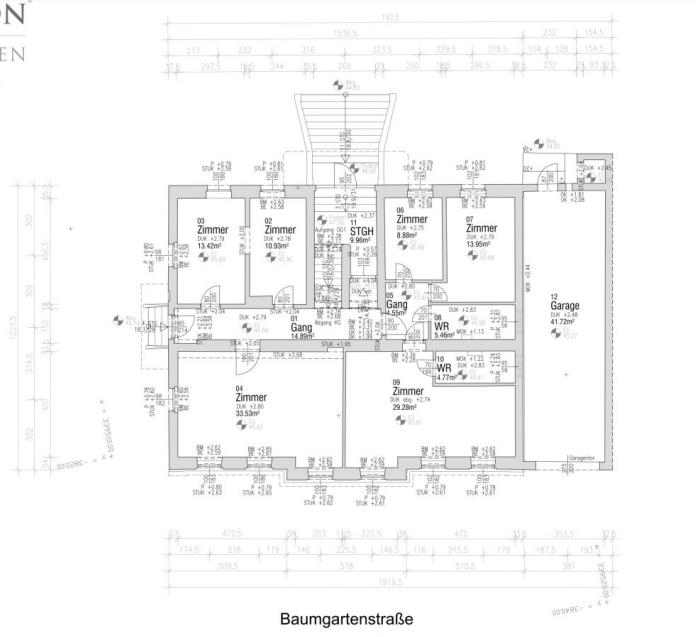












Amerikaner:  
Die Türen u. Fensterköpfen stehen infolge ihrer schweren Erfassung  
gemittelte Werte dar. Durchgangsmauern/Räume  
sind aufgrund erschwerter Zugänglichkeit schematisch dargestellt.  
Die Höhen beziehen sich auf Wk. Null (156.680 m über Adria)  
Die Höhen sind abweichen den den amtlichen Festpunkten:  
01214-3797R1 H = 45.850  
01214-2801R1 H = 45.240  
01214-2801R2 H = 45.260

Kat. Gem.Unterbaumgarten (01214)  
Gsl.Nr. 14/3, 14/1 EZ 309  
Ger. Bez. Fünfhaus



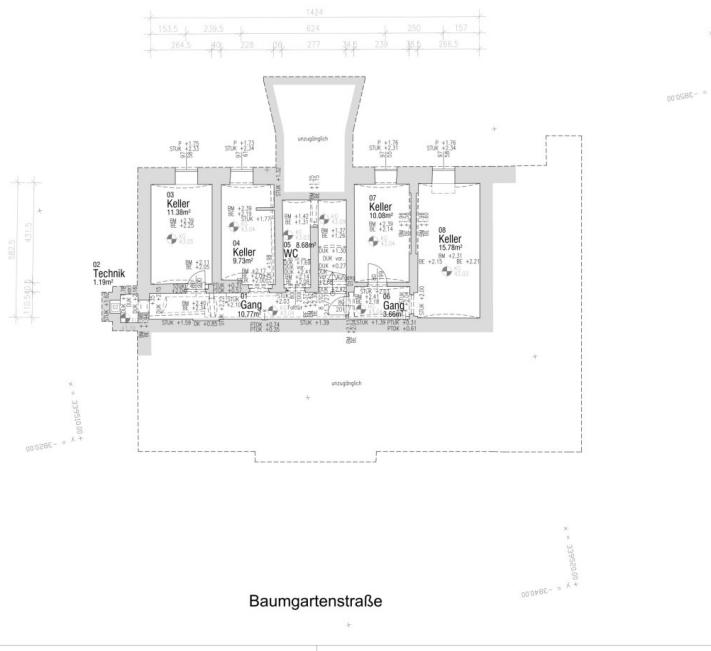
MEIDNER VERMESSUNG ZT GMBH  
Prof. Dipl.-Ing. h. c. Dipl.-Ing. Dr. techn.  
Hans Meidner  
Ingenieurkonsulent für Vermessungsarbeiten  
Tel.: (01) 587 96 16 Fax: (01) 587 94 32  
E-Mail: meidner@meidner.com

Wien, am 26. September 2023  
**GZ\_20898**  
CAD\_20898\_EG\_rev1

1140 Wien  
Baumgartenstraße 45

**Bestandsplan 1:100**  
Erdgeschoß

SHASe







STOCK	WNFL	ZIMMER	GARTEN	BALKON	LOGGIA	TERRASSE 1	TERRASSE 2	TERRASSE 3	DACHTERRASSE	KELLER	WNFL	WNFL
	exkl. Freibereiche ca.	1 2 3 4 5 6 7 8 (1 oder 0)									inkl. Freibereiche	bewertete Fläche
KG +Gang	70,08										70,08	70,08
EG	<b>139,66</b>										<b>554,66</b>	<b>243,41</b>
<b>1.OG</b>	<b>137,73</b>										<b>137,73</b>	<b>137,73</b>
<b>1.DG</b>	<b>138,59</b>										<b>138,59</b>	<b>138,59</b>
<b>2.DG (Dachboden)</b>	<b>69,24</b>										<b>69,24</b>	<b>69,24</b>
Stiegenhaus	23,73										23,73	23,73
<b>SUMME</b>	<b>579,03</b>	<b>0 0 0 0 0 0 0 0</b>	<b>435,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>994,03</b>	<b>682,78</b>
<b>Bewertete Fläche</b>	<b>579,03</b>			<b>103,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>682,78</b>	<b>682,78</b>

AUTOSTELLPLÄTZE	3
-----------------	---

Ohne Stiegenhaus und KG: WNF	485,22	588,97
Ohne Stiegenhaus und KG: WNFL bewertet	588,97	
Garten (Angabe aus TM Studie, 11.09.2023)	<b>415,00</b>	

# Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt ein dreistöckiges, historisches Haus in der Nähe des Baumgartner-Casino-Parks, das entweder im Bestand übernommen und renoviert werden kann oder in ein modernes 4-Parteienhaus umgewandelt werden kann.**

## Das Projekt:

Das Projekt (Planungsphase) in der Baumgartenstraße in 1140 Wien umfasst die Komplettsanierung und Erweiterung (Dachausbau) eines bestehenden Gebäudes, das **in ein modernes Wohnhaus mit vier exklusiven Wohneinheiten umgewandelt** wird. **Jede der vier Wohnungen** bietet eine **großzügige Wohnfläche von 190 m<sup>2</sup>**, die sich durch eine harmonische Verbindung von klassischen Elementen und modernen Akzenten auszeichnet. Darüber hinaus verfügt jede Einheit über **großzügige Außenbereiche**, die den Wohnkomfort der Bewohner erhöhen. Je nach Etage bieten die Wohnungen Balkone, private Gärten oder Dachterrassen, die nicht nur entspannende Orte, sondern auch einen schönen Ausblick auf die Umgebung bieten. Das Projekt bietet somit die perfekte Kombination aus urbanem Leben und einem ruhigen, privaten Rückzugsort – ideal für Familien, Paare und Singles, die großzügigen Wohnraum in einer gut angebundenen Lage suchen.

Die Villa besteht aus 3 Stockwerken. Die Garage bietet Platz für 2 Autos und es gibt 1 Stellplatz am Grundstück. Der Garten lädt zum Sonnen, Grillen und Entspannen ein.

Neben seiner Funktion als hochwertige Wohnimmobilie eignet sich das Gebäude dank seines **repräsentativen Charakters**, der zentralen Lage und der großzügigen Grundrisse auch hervorragend für die **gewerbliche Nutzung** – beispielsweise für **Arztpraxen, Anwaltskanzleien oder Steuerberatungsbüros**.

## Weitere Fakten:

- Das Haus wurde 1995 aufwändig renoviert und luxuriös ausgestattet.
- 2020 wurde die Fassade erneuert und großteils thermisch saniert.
- Im ca. 693 m<sup>2</sup> großen, südseitig gelegenen, gepflegten Garten befindet sich eine ca. 25 m<sup>2</sup> große überdachte Terrasse.
- Das Bestandshaus unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

- Bauklasse II bis 10,5 m Gebäudehöhe.

### **Besichtigungen:**

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap