

**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 m²
<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 m²
<b>Keller:</b>	70,66 m²
<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 10  
F +43 1 25 300 25 -

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

















01214-2797R1 H = 46.850m  
01214-2801R1 H = 45.240m  
01214-2801R2 H = 45.260m

1140 Wien  
Baumgartenstraße 45

Bestandsplan 1:100  
1. Dachgeschoß



Wien, am 26. September 2023

GZ. 20898



Bestandsplan 1:100  
2. Dachgeschoß



Wien, am 26. September 2023

**GZ. 20898**

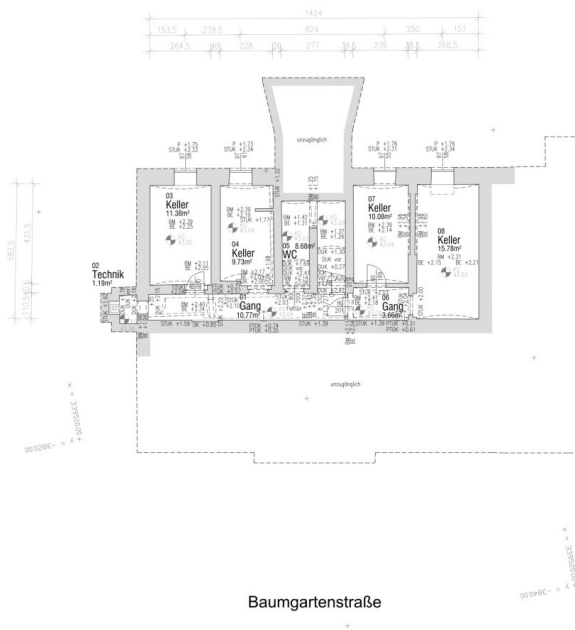
CAD: 20898 DG2 rev1





Bestandsplan 1:100  
Erdgeschoß





Anmerkung:  
Die Traufen- u. Firsthöhen stellen infolge ihrer schwierigen Erfassung  
gerundete Werte dar. Sichert eingetragene Mauerummauern  
und aufgrund erscheinender Zugänglichkeit schematisch dargestellt.  
Die Höhen beziehen sich auf W. Null (156,660 m über Adria)  
und wurden abgeleitet von den amtlichen Festpunkten:  
01214-279/11 H = 46,60m  
01214-280/11 H = 45,24m  
01214-280/12 H = 45,28m

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

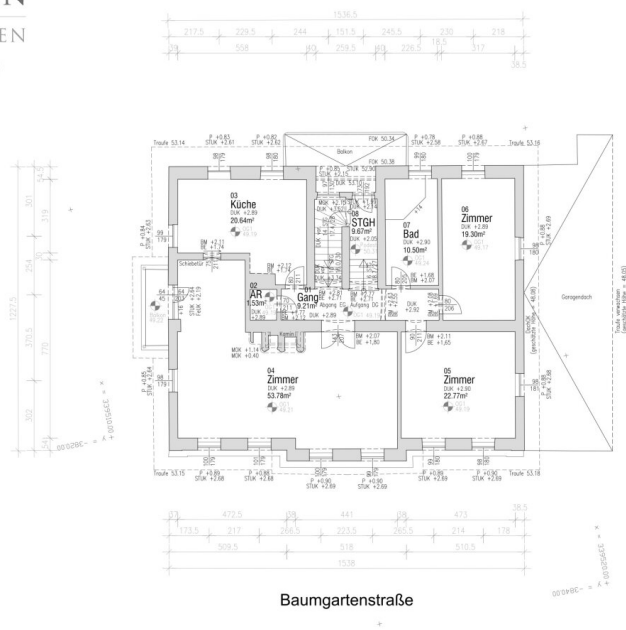
1140 Wien  
Baumgartenstraße 45

Bestandsplan 1:100  
Keller



Wien, am 26. September 2023  
GZ. 20898  
GZ. 20898, 100, 100





Anmerkung:  
Die Traufen- u. Firsthöhen stellen infolge ihrer schwierigen Erfassung  
gerundete Werte dar. Sichert eingetragene Mauerumfängen  
und aufgrund erscheinender Zugänglichkeit schematisch dargestellt.  
Die Höhen beziehen sich auf W.N. (156,660 m über Adria)  
und wurden abgeleitet von den amtlichen Festpunkten:  
01214-279781 H = 46,80m  
01214-280781 H = 45,24m  
01214-280782 H = 45,28m

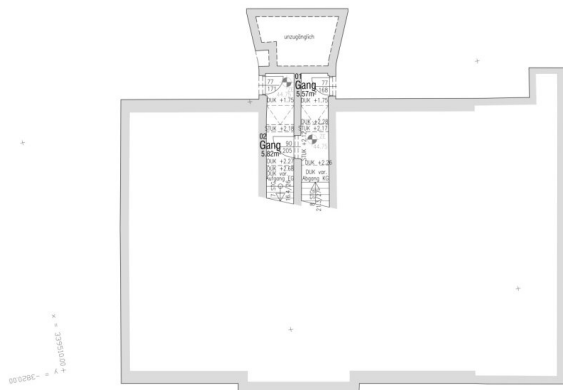
Kat. Gem. Unterbaumgarten (01214)  
Gst.Nr. 14/3, 14/1 EZ 309  
Ger. Bez. Fünfhaus

1140 Wien  
Baumgartenstraße 45

Bestandsplan 1:100  
1. Obergeschoß



Wien, am 26. September 2023  
GZ. 20898  
GZ. 20898, 0001, 0001, 0001



Baumgartenstraße

Anmerkung:  
Die Traufen- u. Firsthöhen stellen infolge ihrer schwierigen Erfassung  
gerundete Werte dar. Sichert eingetragene Mauerummauern  
und aufgrund erscheinender Zugänglichkeit schematisch dargestellt.  
Die Höhen beziehen sich auf W. Null (156,660 m über Adria)  
und wurden abgeleitet von den amtlichen Festpunkten:  
01214-279781 H = 46,80m  
01214-280781 H = 45,24m  
01214-280782 H = 45,28m

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

1140 Wien  
Baumgartenstraße 45

Bestandsplan 1:100  
Zwischenebene

MEYER VERMESSUNG ZT GMBH  
Prof. Dr. Ing. Dipl.-Ing. Dr. Ing.  
Karl-Heinz MEYER  
Ingenieurkammer für Vermessungsingenieure  
1140 Wien, Linke Wienzeile 4  
Tel. (01) 587 36 16 Fax (01) 587 36 32  
E-Mail: meyer@meyer-zt.com

Wien, am 26. September 2023  
GZ. 20898  
GZ. 20898\_23\_v01



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								inkl. Freibereiche	bewertete Fläche
	(1 oder 0 )																	
KG +Gang	70,08																70,08	70,08
EG	139,66								415,00								554,66	243,41
1.OG	137,73																137,73	137,73
1.DG	138,59																138,59	138,59
2.DG (Dachboden)	69,24																69,24	69,24
Stiegenhaus	23,73																23,73	23,73
SUMME	579,03	0	0	0	0	0	0	0	0	415,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	994,03	682,78
Abminderungsfaktoren	100									25%	50%	100%	50%	50%	50%	25%	0%	
Bewertete Fläche	579,03									103,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	682,78	682,78
AUTOSTELLPLÄTZE																		
	3																	

## 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 größtenteils 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