

**Top Baugrundstück in Cottageviertel- Erstklassige,  
zentrale Lage mit mehreren Nutzungs- und  
Bebauungsoptionen!**



**Objektnummer: 296116**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienbetreuung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück     |
| <b>Land:</b>             | Österreich     |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien      |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 4.500.000,00 € |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Hanna Herzenstein**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T +43 6643070009  
H +43 6705070265

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Objektbeschreibung

## Top Baugrundstück in Cottageviertel- Erstklassige, zentrale Lage mit mehreren Nutzungs- und Bebauungsoptionen!

Inmitten der exklusiven Wohngegend des 19. Bezirks, eingebettet in das renommierte Wiener Cottageviertel, bietet dieses außergewöhnliche Grundstück die seltene Möglichkeit, ein exklusives Wohnprojekt nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Absolute Privatsphäre, zeitlose Eleganz und enormes Entwicklungspotenzial zeichnen dieses Angebot aus.

### Highlights auf einen Blick

- Grundstücksfläche: ca. 1.386 m<sup>2</sup>
- Baubewilligte Planung vorhanden
- Möglichkeit zur Errichtung einer **exklusiven Villa** oder eines **hochwertigen Wohnprojekts**
- Potenzielle Wohnnutzfläche je nach Konzept: von ca. 500–600 m<sup>2</sup> bis über 1.000 m<sup>2</sup> realisierbar

### Einreichplanung – Zwei Varianten für Ihre Vision

#### 2. Exklusive Privatvilla

- Entwurf für eine großzügige Villa mit eleganter moderner Architektur
- Wohnnutzfläche von ca. 500–600 m<sup>2</sup> möglich
- Fokus auf lichtdurchflutete Räume, luxuriöse Ausstattung, nahtlose Verbindung von Innen- und Außenbereichen
- Großzügige Gartenanlage, Außenpool, Poolhaus und exklusive Outdoor-Küche möglich

#### 4. Alternatives Wohnprojekt

- Genehmigte Planung für ein Gebäude mit bis zu 12 Wohneinheiten
- Wohnnutzfläche von rund 1.033 m<sup>2</sup> (lt. Einreichplan)



- Perfekt für hochwertige Residenzen

Ob ein privates Refugium mit modernem Villencharakter oder ein exklusives Apartmenthaus inmitten gepflegter Grünlagen – dieses Grundstück bietet Ihnen sämtliche Möglichkeiten:

- **Moderne, offene Architektur**
- **Nachhaltige, energieeffiziente Bauweise**
- **Individuelle Gestaltung von Pool, Garten & Outdoor-Living-Bereich**

Die Liegenschaft liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens: ruhig, grün, prestigeträchtig. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur:

- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Nur wenige Minuten zu Nahversorgern, Ärzten und der beliebten Döblinger Einkaufsstraße
- Rasche Erreichbarkeit der Innenstadt in ca. 15 Fahrminuten
- Umgeben von gepflegten Villen, internationalen Residenzen und Parks

**Hinweis:** in der Anzeige wurden **Symbolbilder** verwendet!

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein Grundstück in einer der besten Wohngegenden Wiens zu erwerben! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap