Residential Development Opportunity – Cottageviertel Wien



Objektnummer: 4793

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	435,00 m²
Nutzfläche:	442,00 m²
Zimmer:	15
Bäder:	4
WC:	4
Garten:	255,00 m²
Keller:	82,88 m²

Provisionsangabe:

162.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Janiel Kovatsch

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien

H +43 650 5512 592


KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN



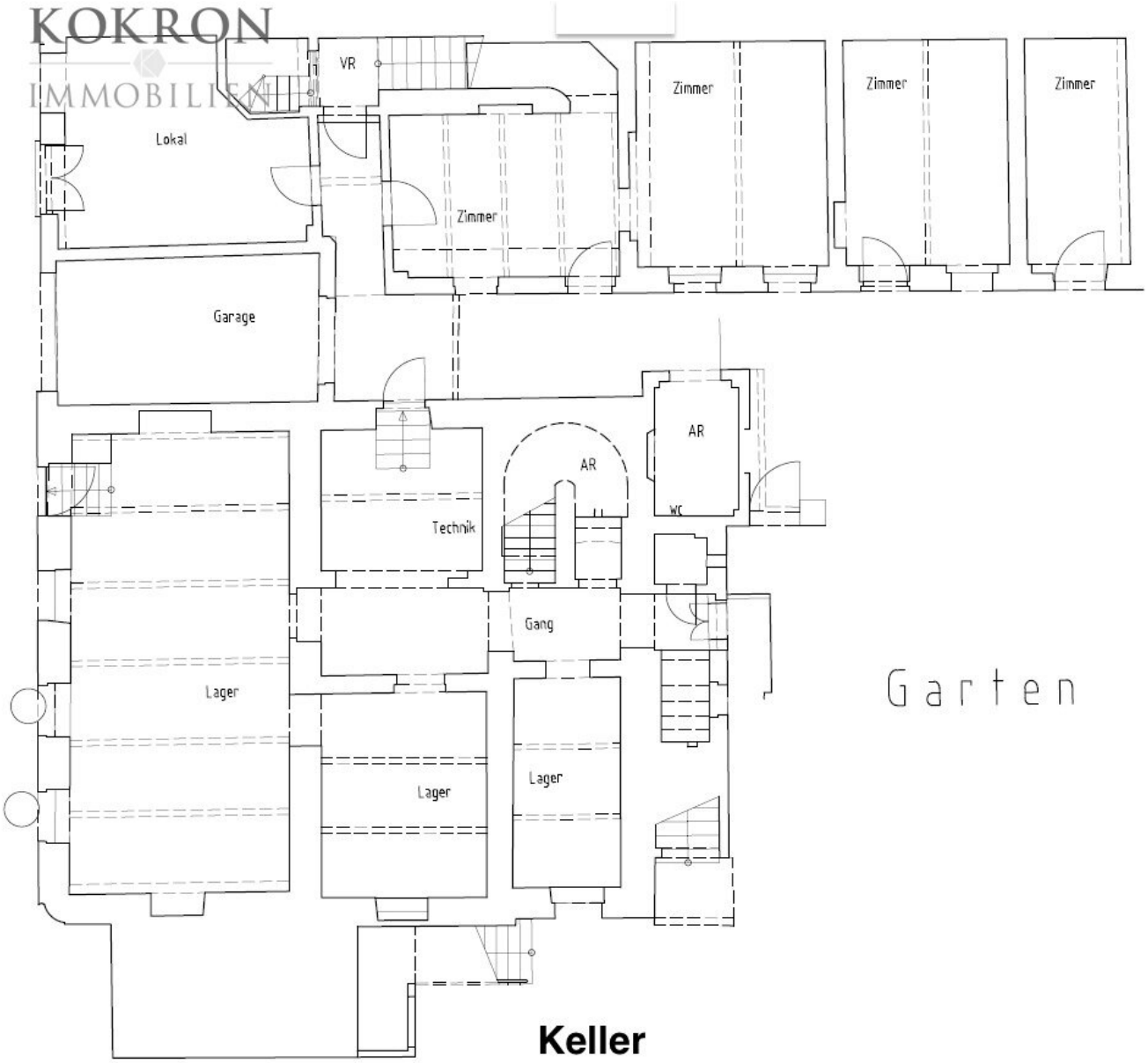




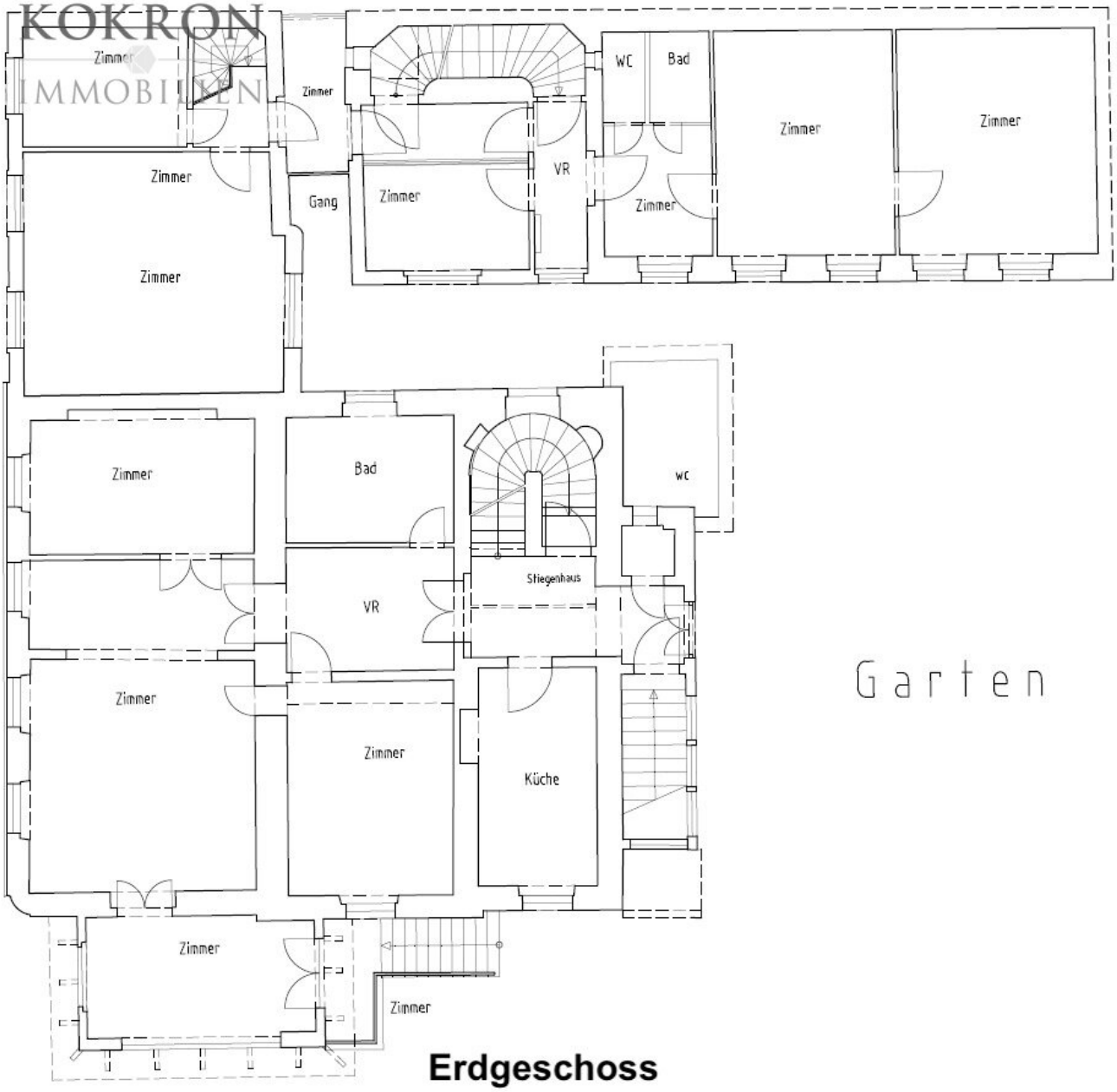

KOKRON
IMMOBILIEN



KOKRON
IMMOBILIEN

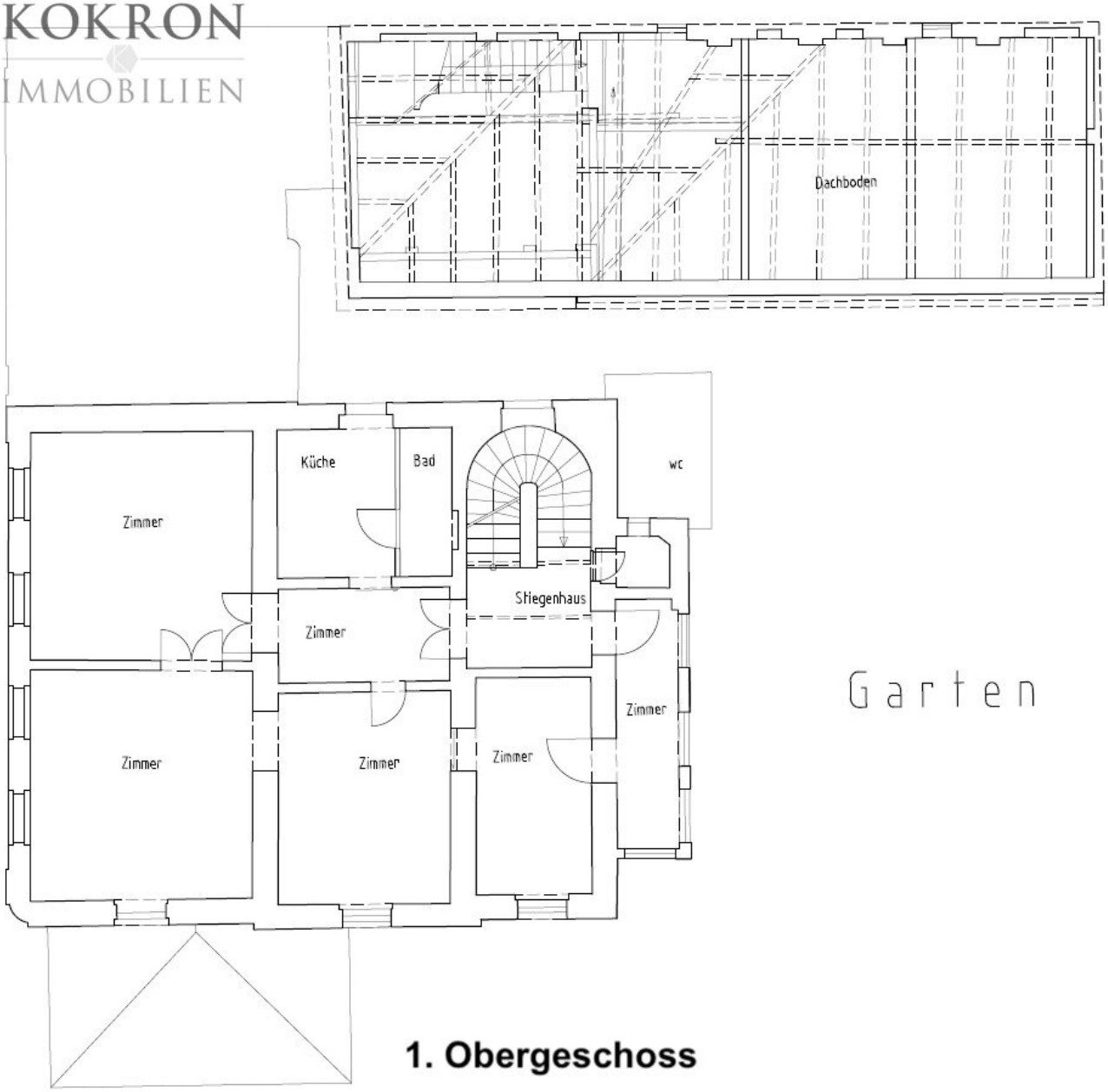


Keller



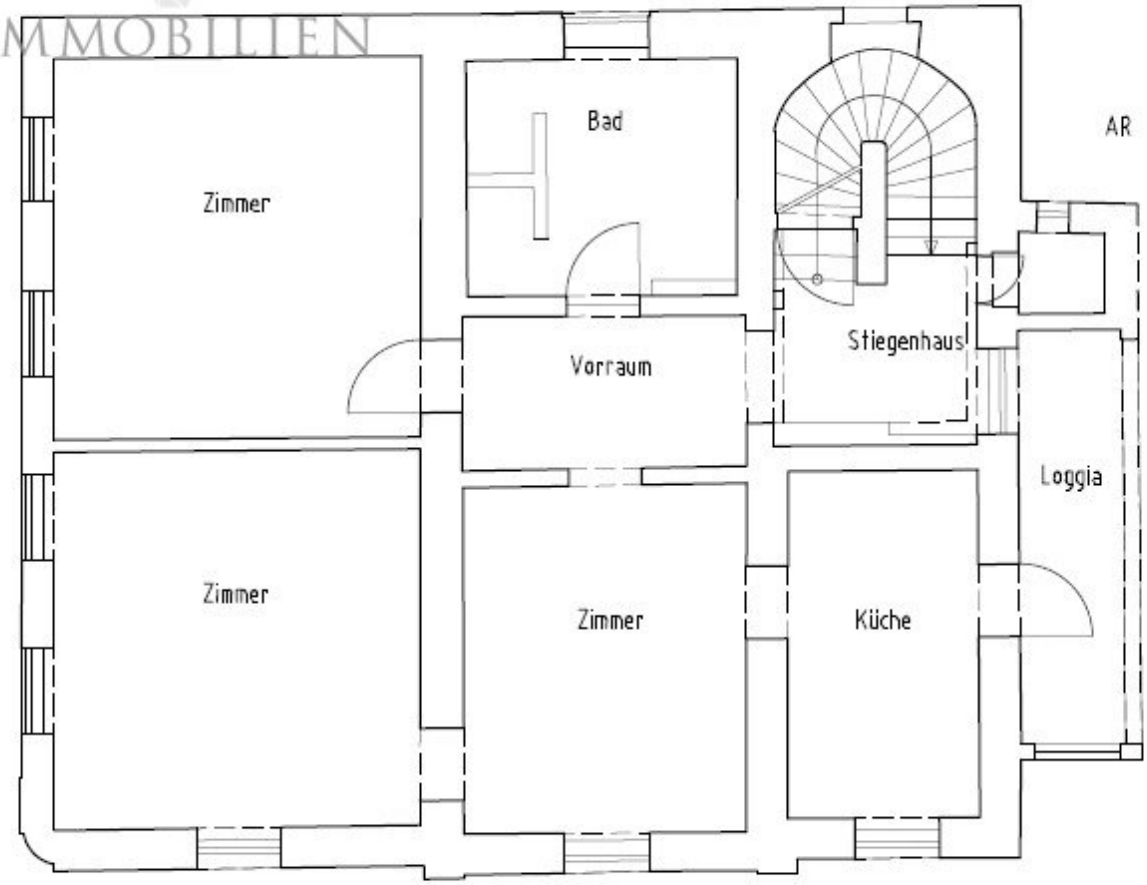
Erdgeschoss

KOKRON
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

KOKRON
IMMOBILIEN



2. Obergeschoss

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens – im grünen und ruhigen Bezirk Währing. Das Bestandsgebäude ist ein klassisches Gründerzeithaus mit hohem architektonischem Charme und stellt die ideale Basis für eine hochwertige Revitalisierung dar.

Das Projekt verbindet historisches Ambiente mit moderner Architektur durch eine geplante umfassende Sanierung sowie eine Erweiterung inklusive Dachausbau.

Key Facts

- Grundstücksgröße: ca. 514 m²
- Bestandsfläche: ca. 435–442 m² Nutzfläche
- Geplante Gesamtnutzfläche: ca. 961 m²
- Gewichtete Verkaufsfläche: ca. 1.120 m²
- Gesamtfläche inkl. Erweiterung: ca. 1.398 m²
- Einheiten: 9 Wohnungen (ca. 86 m² – 230 m²)
- Zimmeranzahl: 2–4 Zimmer pro Einheit
- Stellplätze: 4
- Bestand: aktuell leerstehend (100 %)

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, von Villen und stilvollen Altbauten geprägten Wohnstraße im begehrten Cottageviertel.

Highlights der Lage:

- Sehr hohe Wohnqualität (grün, ruhig, repräsentativ)
- Nähe zu Parks (z. B. Türkenschanzpark)
- Sehr gute öffentliche Anbindung:
    - Straßenbahnlinien 40, 41, 9
    - S-Bahn S45 (Gersthof)
    - Buslinien 10A, 40A, 42A
- Schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt

Die Kombination aus Ruhe und urbaner Nähe macht den Standort besonders attraktiv für Eigennutzer und hochwertige Vorsorgewohnungen.

Projekt & Entwicklungspotenzial

Für die Liegenschaft liegt eine architektonische Studie für Umbau und Erweiterung vor.

Projektidee

- Generalsanierung des Bestandsgebäudes
- Erweiterung durch Neubauanteile
- Ausbau der Dachgeschosse (inkl. Penthouse)

- Schaffung hochwertiger Wohnungen mit Freiflächen

Architektonisches Konzept

Die Planung sieht eine Kombination aus:

- historischer Substanz (Gründerzeit)
- moderner Ergänzungsarchitektur vor.

Besonders hervorzuheben ist:

- ein exklusives Maisonette-Penthouse mit Dachterrasse
- großzügige Freiflächen (Terrassen, Balkone, Gartenanteile)
- flexible Grundrissgestaltung (siehe Planstudien)

Flächenstruktur (Studie)

- 9 Wohneinheiten
- Größen von ca. 86 m² bis 230 m²
- Gesamtbewertete Fläche: ca. 1.120 m²

Architektur & Bestand

Das bestehende Gebäude ist ein typisches Gründerzeithaus mit:

- massiver Bauweise
- strukturierter Fassadengliederung
- großzügigen Raumhöhen
- gut nutzbarer Grundstruktur

Die Studie zeigt detaillierte Grundrisse über alle Geschosse (Souterrain bis Dachgeschoss), inklusive Abbruch- und Ausbauvarianten.

Investment Highlights

- Top-Lage im Cottageviertel (1180 Wien)
- Leerstand – sofort entwickelbar
- Genehmigungsfähige Studie vorhanden
- Attraktives Upside durch Erweiterung & Dachausbau
- Optimale Einheitenstruktur für Eigennutzer & Anleger
- Seltene Kombination aus Altbaucharme & Neubauqualität
- Hohe Nachfrage nach Premiumwohnungen in dieser Lage

Exit-Strategie

- Einzelabverkauf der Wohneinheiten

- Fokus auf hochwertige Eigentumswohnungen

- Zielgruppe: Eigennutzer & Vorsorgekäufer

Zusammenfassung

Die Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit, ein klassisches Wiener Gründerzeithaus in Bestlage zu erwerben und durch gezielte Entwicklung ein hochwertiges Wohnprojekt zu realisieren.

Die vorhandene Studie schafft eine klare Grundlage für die Projektentwicklung und ermöglicht eine rasche Umsetzung mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial.

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 <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap