BAUgrundSTÜCK mit PROjektSTUDIE



Objektnummer: 4821

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Projektiert
Garten:	640,00 m²

Provisionsangabe:

54.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Janiel Kovatsch

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien

H +43 650 5512 592

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


KOKRON
IMMOBILIEN
KUBUSROT
architekten


KOKRON
IMMOBILIEN

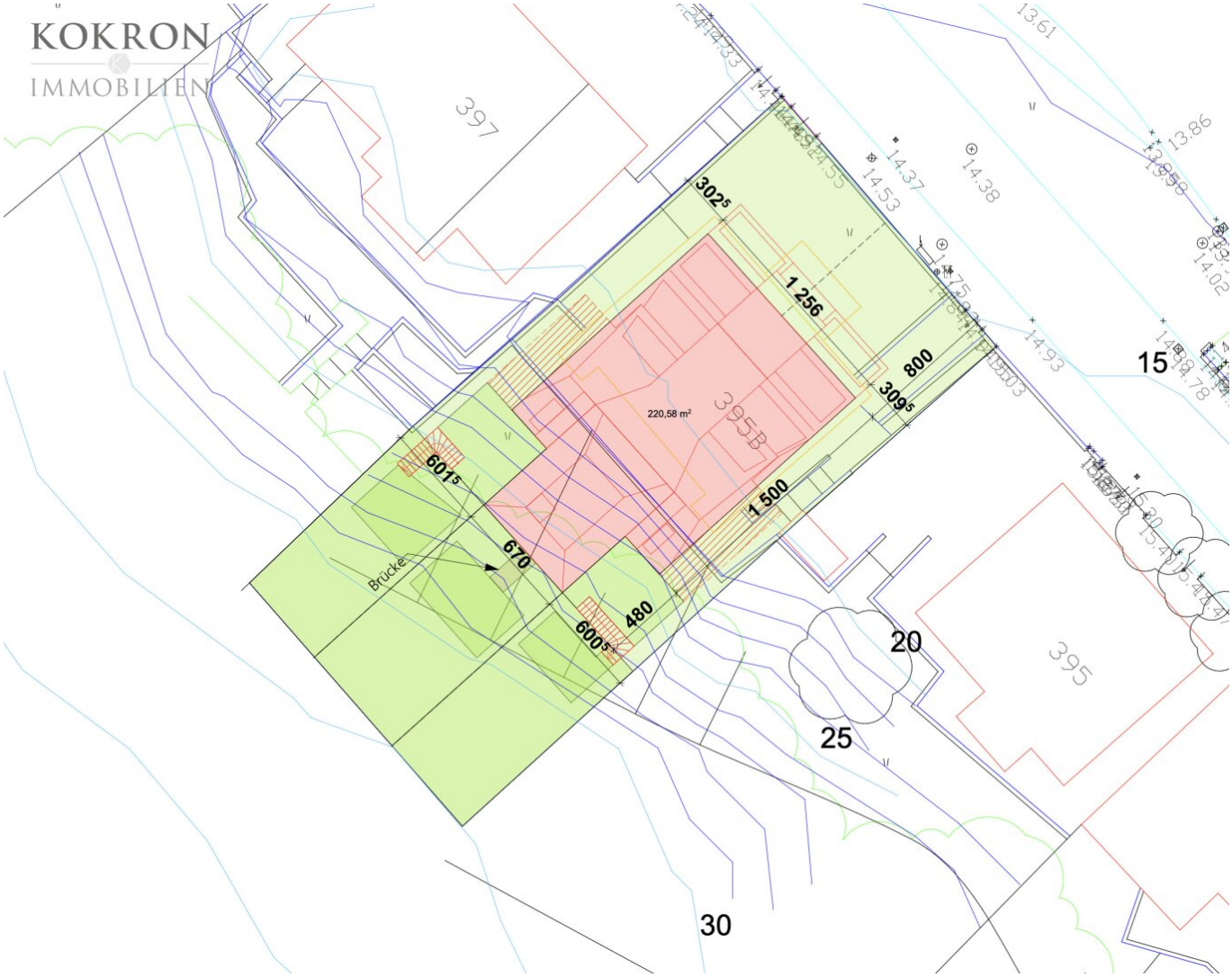

KOKRON







KOKRON
IMMOBILIEN



KOKRON
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Baugrundstück in begehrter Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks (Kahlenbergerdorf), mit vorliegender **architektonischer Studie für ein hochwertiges Wohnprojekt**.

Die Studie zeigt die **Realisierbarkeit eines Wohnhauses mit 7 Wohneinheiten** samt Tiefgarage und großzügigen Freiflächen.

Besonders interessant für: Bauträger | Projektentwickler | Investoren im Wohnbau

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Laut Bebauungsbestimmungen:

- **Bauklasse / Gebäudehöhe:** orientiert an Bebauungsplan (mehrgeschossig möglich)
- **Offene bzw. gekuppelte Bauweise zulässig**
- **Gärtnerische Ausgestaltung verpflichtend**
- **Unterirdische Bebauung eingeschränkt zulässig**
- **Teilbereiche mit spezifischen Bebauungsauflagen (BB-Zonen)**

Wichtig: Die Bebauungsbestimmungen bieten **realistische Entwicklungsmöglichkeiten für ein Wohnprojekt mittlerer Dichte**.

Projektstudie (Architektenentwurf)

Vorliegend ist ein durchgearbeiteter Einreichplan für:

Wohnhaus mit 7 Einheiten

- 1–3 Zimmer Wohnungen
- Großzügige Freiflächen (Gärten, Balkone, Terrassen)
- Tiefgarage & Nebenräume

Grundlage: Einreichplanung vom 04.01.2023

Flächenübersicht (laut Studie)

- **Wohnnutzfläche gesamt:** ca. **607,5 m²**
- **Freiflächen gesamt:** ca. **564,25 m²**

Wohnungsstruktur:

- Top 1–2: ca. 93 m² + große Gärten
- Top 3–4: ca. 80 m² + Terrassen/Gärten
- Top 5–6: ca. 63 m² + großzügige Außenflächen
- Top 7 (DG): ca. 133 m² + Dachterrassen & Garten

Projekt-Highlights

- Ausgearbeitete Projektstudie vorhanden
- Gute Ausnutzung des Grundstücks

- Hoher Anteil an Freiflächen (verkaufsstark!)
- Tiefgarage vorgesehen
- Dachgeschoss mit Premium-Potenzial

Entwicklungspotenzial

Die vorliegende Studie zeigt:

- **Sofort nachvollziehbares Projekt für Bauträger**
- Optimierte Wohnungsgrößen für den Wiener Markt
- Sehr gute Vermarktungsfähigkeit (Freiflächen, Lage, DG)

Alternative Nutzungsmöglichkeiten (je nach Strategie):

- Anpassung auf Luxussegment
- Reduktion Einheiten ? größere Wohnungen
- Mietwohnprojekt

Rechtlicher Hinweis

Die Projektstudie stellt eine **unverbindliche architektonische Machbarkeitsanalyse** dar.

Die endgültige Bebauung erfolgt vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen.

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 <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap