

# BAUgrundSTÜCK mit PROjektSTUDIE



**Objektnummer: 4821**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Garten:</b>	640,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

54.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

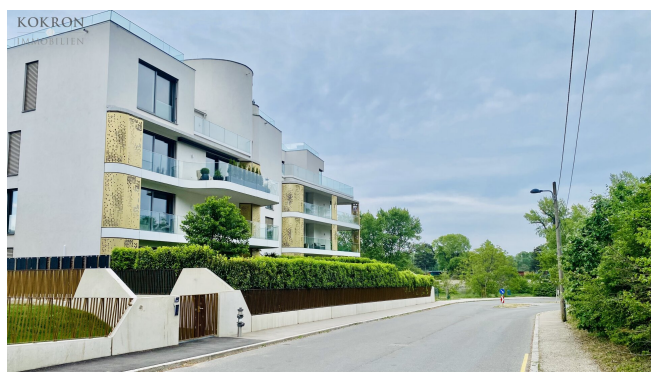


### **Janiel Kovatsch**

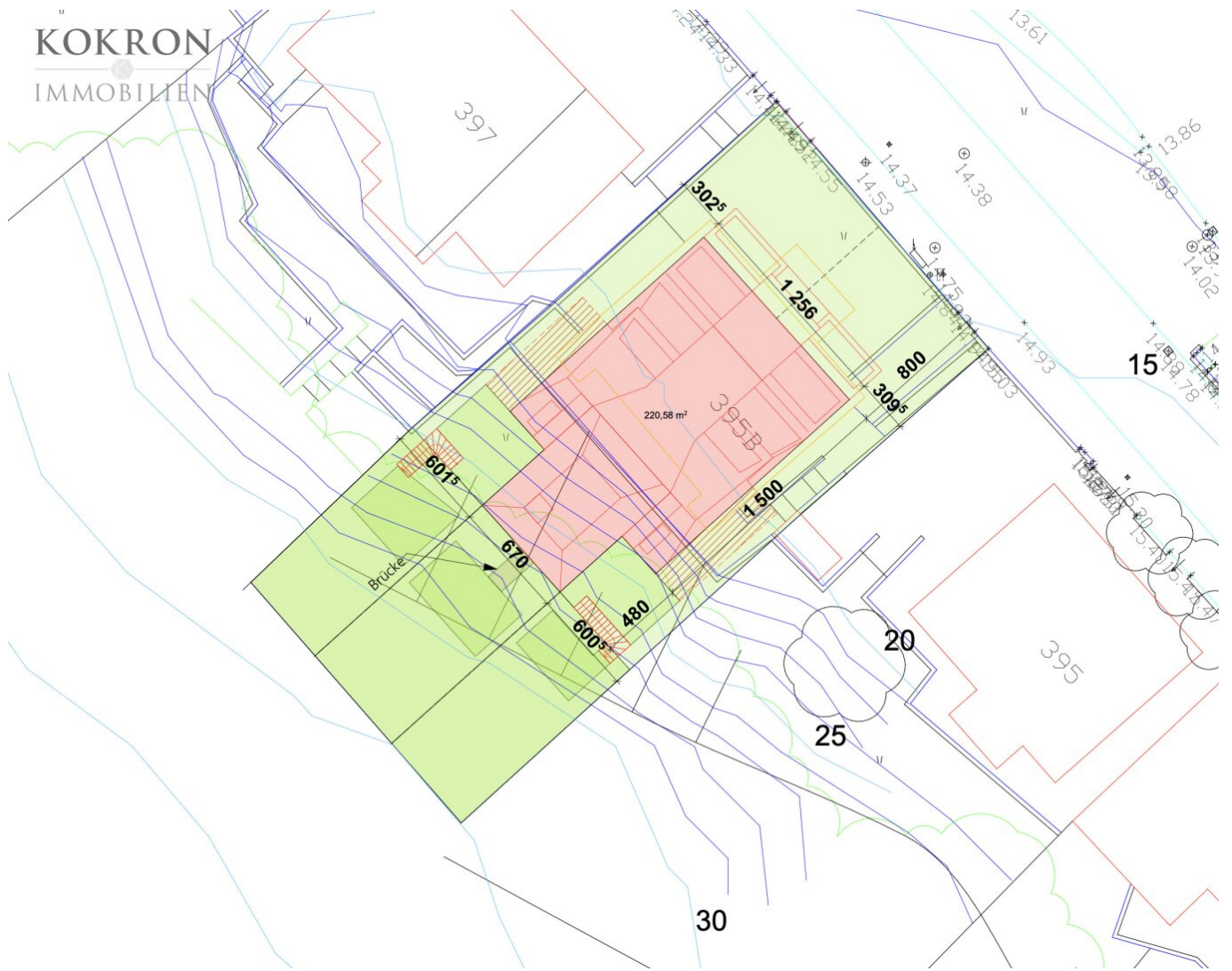
Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

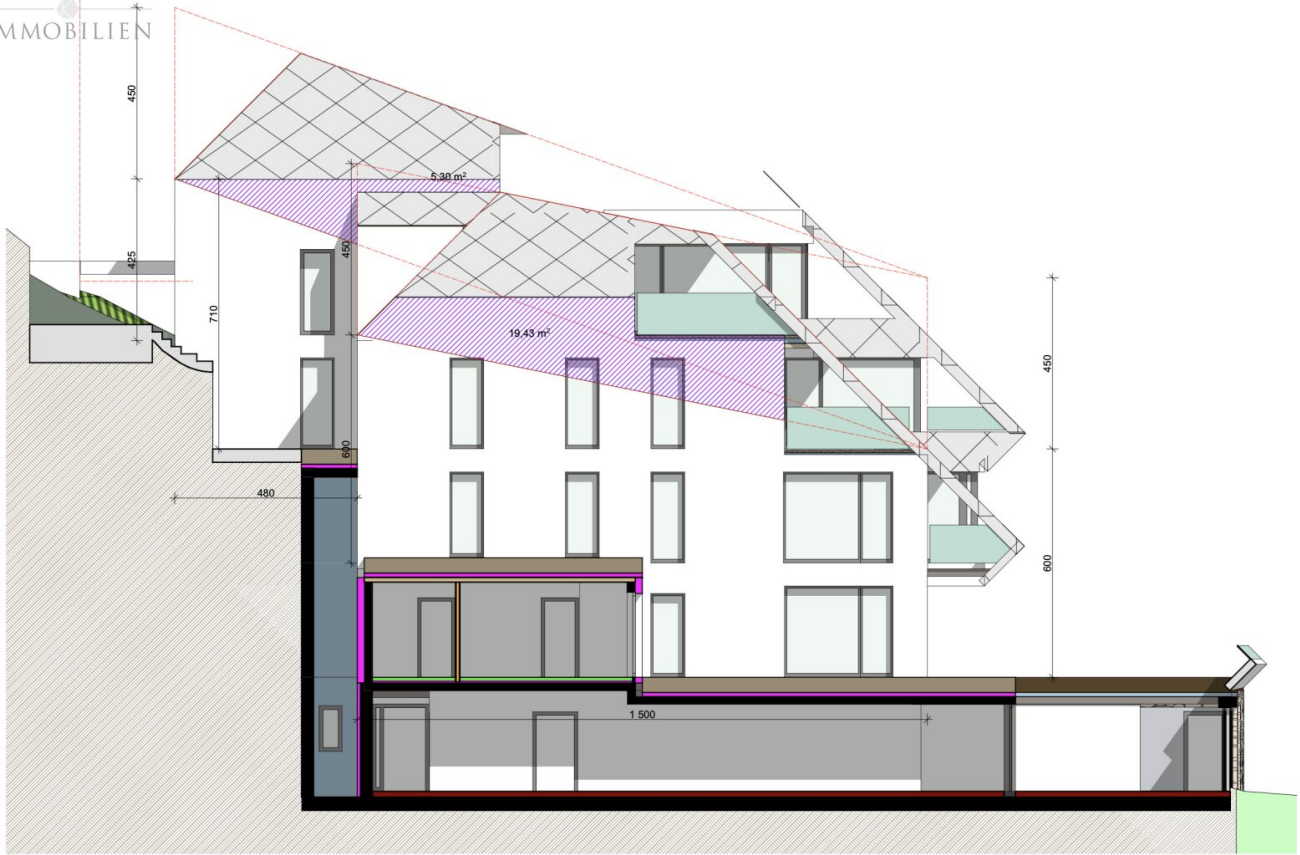
H +43 650 5512 592

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









## 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 Bebauungsaufgaben (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 m<sup>2</sup>**
- **Freiflächen gesamt: ca. 564,25 m<sup>2</sup>**

### **Wohnungsstruktur:**

- Top 1–2: ca. 93 m<sup>2</sup> + große Gärten
- Top 3–4: ca. 80 m<sup>2</sup> + Terrassen/Gärten
- Top 5–6: ca. 63 m<sup>2</sup> + großzügige Außenflächen
- Top 7 (DG): ca. 133 m<sup>2</sup> + 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.

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 <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