

Exklusives Entwicklungsareal in Bestlage des 19. Bezirks – Seltene Investitionschance mit großem Potenzial



EXKLUSIVES ENTWICKLUNGSAREAL
IN BESTLAGE DES 19. BEZIRKS – SELTENE INVESTITIONSCHANCE
MIT GROSSEM POTENZIAL

real good living
REAL ESTATE SERVICES

- ✓ Grundstücksfläche: ca. 5.100 m²
- ✓ Abbruchgenehmigung vorhanden
- ✓ Kein Denkmalschutz (MA-Bestätigung!)
- ✓ Baumfällungsbescheid erteilt
- ✓ Positives Gespräch mit MA 37
- ✓ Einreichplanung bereits eingereicht
- ✓ Voraussichtliche Genehmigung bis Ende August 2026
- ✓ Sackgassenlage mit Fernblick

- 🏠 2 Wohnhäuser
- 🏠 10 Luxuswohnungen à ca. 200 m²
- 🏠 Gewichtete Wohnfläche: ca. 2.700 m²
- 🏠 Netto Wohnfläche: ca. 2.040 m²
- 🚗 18 Parkplätze

KAUFPREIS: € 10,9 MIO.

Objektnummer: 4356/531

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Kaufpreis:	10.900.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57

H +43 664 3553 790

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








EXKLUSIVES ENTWICKLUNGSAREAL

IN BESTLAGE DES 19. BEZIRKS – SELTENE INVESTITIONSCHANCE

MIT GROSSEM POTENZIAL

- ✓ Grundstücksfläche: ca. 5.100 m²
- ✓ Abbruchgenehmigung vorhanden
- ✓ Kein Denkmalschutz (MA-Bestätigung!)
- ✓ Baumfällungsbescheid erteilt
- ✓ Positives Gespräch mit MA 37
- ✓ Einreichplanung bereits eingereicht
- ✓ Voraussichtliche Genehmigung bis Ende August 2026
- ✓ Sackgassenlage mit Fernblick

-  2 Wohnhäuser
-  10 Luxuswohnungen à ca. 200 m²
-  Gewichtete Wohnfläche: ca. 2.700 m²
-  Netto Wohnfläche: ca. 2.040 m²
-  18 Parkplätze

KAUFPREIS: € 10,9 MIO.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche Liegenschaft in einer der begehrtesten Wohnlagen des 19. Wiener Gemeindebezirks. Das Grundstück umfasst rund **5.100 m²** und bietet ideale Voraussetzungen für die Entwicklung eines hochwertigen Wohnprojekts im Premiumsegment.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ruhige Lage in einer Sackgasse, einen beeindruckenden Fernblick über Wien sowie eine ausgezeichnete Kombination aus Privatsphäre, Grünruhelage und urbaner Erreichbarkeit.

Für das Grundstück liegen bereits wesentliche behördliche Voraussetzungen vor:

- Abbruchgenehmigung vorhanden
- Kein Denkmalschutz (behördlich bestätigt)
- Baumfällungsbescheid erteilt
- Positives Vorgespräch mit der MA 37 erfolgt
- Einreichplanung bereits eingereicht
- Erwartete Baubewilligung bis Ende August 2026

Entwicklungspotenzial

Das Projekt sieht aktuell die Errichtung von **zwei hochwertigen Wohnhäusern** mit insgesamt **10 exklusiven Wohneinheiten** vor.

Projektkennzahlen

- Grundstücksfläche: ca. **5.100 m²**

- Geplante Wohnhäuser: **2**
- Wohneinheiten: **10**
- Wohnungsgrößen: jeweils ca. **200 m²**
- Gewichtete Wohnnutzfläche: ca. **2.700 m²**
- Netto-Wohnfläche: ca. **2.040 m²**
- Stellplätze: **18 Tiefgaragen- bzw. PKW-Stellplätze**
- Geplante Fertigstellung der Genehmigung: **Ende August 2026**

Alternativ bietet die Liegenschaft die Möglichkeit einer umfassenden Revitalisierung des Bestandsobjekts oder einer Neuentwicklung mit hochwertigen Eigentumswohnungen im Luxussegment.

Highlights auf einen Blick

- ? Großzügiges Grundstück mit ca. 5.100 m²
- ? Exklusive Villen- und Grünruhelage im 19. Bezirk
- ? Sackgassenlage mit hoher Privatsphäre
- ? Fernblick über Wien und ins Grüne
- ? Abbruchgenehmigung bereits vorhanden
- ? Kein Denkmalschutz
- ? Baumfällungsbescheid erteilt
- ? Positives Feedback der MA 37

? Eingereichte Planung für 10 Luxuswohnungen

? Attraktives Development-Potenzial

? Seltene Gelegenheit im Wiener Premiumsegment

Kaufpreis

Kaufpreis: EUR 10.900.000,-

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Hinweis

Die Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und der vorliegenden Projektunterlagen. Änderungen, Irrtümer sowie behördliche Anpassungen bleiben vorbehalten. Sämtliche Flächenangaben sind Circa-Werte.

Weitere Unterlagen, Planunterlagen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie detaillierte Projektinformationen erhalten qualifizierte Interessenten gerne auf Anfrage.

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 <1.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap