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



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

Einzigartige Projektentwicklung im Wiener Premiumsegment

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche Liegenschaft in einer der begehrtesten Villenlagen des 19. Wiener Gemeindebezirks. Das rund **5.100 m²** große Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für die Entwicklung eines exklusiven Wohnprojekts im Luxussegment.

Die Liegenschaft besticht durch ihre ruhige Sackgassenlage, einen beeindruckenden Fernblick über Wien sowie ein Höchstmaß an Privatsphäre. Gleichzeitig profitieren zukünftige Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Bereits heute liegen wesentliche behördliche Voraussetzungen für eine zeitnahe Projektentwicklung vor.

Projektstatus

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

Projektkennzahlen

- Grundstücksfläche: ca. **5.100 m²**

- Geplante Wohnhäuser: **2**
- Geplante Wohneinheiten: **10 exklusive Luxuswohnungen**
- Wohnungsgrößen: jeweils ca. **200 m²**
- Gewichtete Wohnnutzfläche: ca. **2.700 m²**
- Netto-Wohnfläche: ca. **2.040 m²**
- **18 Tiefgaragen- bzw. PKW-Stellplätze**
- Zwei getrennte Zufahrten mit jeweils ca. **6 Metern Breite**
- Voraussichtliche Baubewilligung: **Ende August 2026**

Entwicklungspotenzial

Das eingereichte Projekt sieht die Errichtung von **zwei exklusiven Wohngebäuden mit insgesamt zehn großzügigen Luxuswohnungen** vor.

Alternativ bietet die Liegenschaft hervorragende Möglichkeiten zur **Revitalisierung des bestehenden Gebäudes** oder zur Realisierung eines individuell angepassten Premiumprojekts.

Durch die großzügigen Wohnflächen, die außergewöhnliche Grundstücksgröße sowie die exklusive Lage eignet sich das Projekt ideal für den anspruchsvollen Eigentumswohnungsmarkt.

Highlights auf einen Blick

? Grundstück mit ca. **5.100 m²**

? Exklusive Villenlage im 19. Wiener Gemeindebezirk

? Ruhige Sackgassenlage

? Beeindruckender Fernblick über Wien und ins Grüne

? Abbruchgenehmigung bereits vorhanden

? Kein Denkmalschutz

? Baumfällungsbescheid erteilt

? Positives Feedback der MA 37

? Eingereichte Planung für **10 exklusive Luxuswohnungen**

? Ca. **2.700 m² gewichtete Wohnnutzfläche**

? Ca. **2.040 m² Netto-Wohnfläche**

? 18 Stellplätze

? Zwei großzügige Zufahrten

? Hervorragendes Entwicklungspotenzial

? Seltene Investmentchance im Wiener Premiumsegment

Kaufpreis

EUR 10.900.000,-

Provision:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Hinweis

Die Angaben beruhen auf den Informationen des Eigentümers sowie den vorliegenden Projektunterlagen. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als Circa-Werte. Änderungen, Irrtümer sowie behördliche Anpassungen bleiben vorbehalten.

Detaillierte Projektunterlagen, Einreichpläne, Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie weitere Informationen stellen wir qualifizierten Interessenten gerne nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitserklärung (NDA) zur Verfügung.

Kontakt

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

? **+43 664 355 3790**

? **Anfragen werden ausschließlich mit vollständigen Kontaktdaten (Name, E-Mail-Adresse und Telefonnummer) bearbeitet.**

Hinweis: Teilweise werden KI-generierte Visualisierungen verwendet. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen keine Originalaufnahmen der Immobilie dar. Originalfotos sowie sämtliche Objektunterlagen erhalten Sie gerne nach qualifizierter Anfrage.

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