Baugrundstück mit bewilligtem Einfamilienhausprojekt / Eigenheim in 1190 Wien: 6 Zimmer, Garten, Terrassen & Garage



Objektnummer: 1833/128

Eine Immobilie von The Crew Immobilien und Finanzierungen Dienstleistungen e.U. Mihai-George Micodin BA

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Kaufpreis:	2.092.800,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



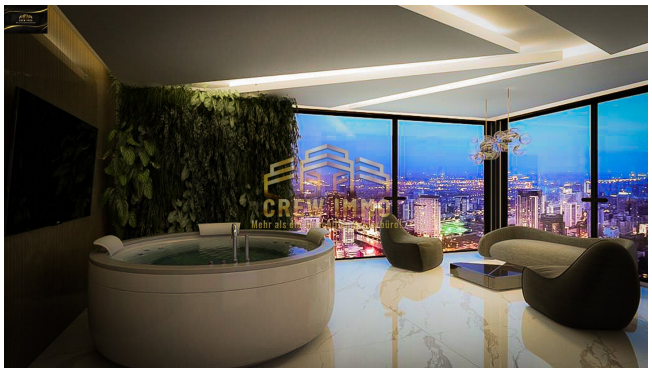
BA Mihai George Micodin

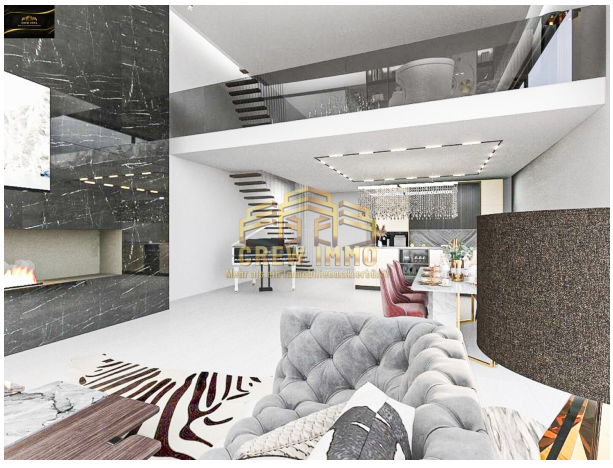
The Crew Immobilien und Finanzierungen Dienstleistungen e.U.
Mariensiedlung 1 / 7 / 3
2625 Schwarzau am Steinfeld

T +436764009306

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





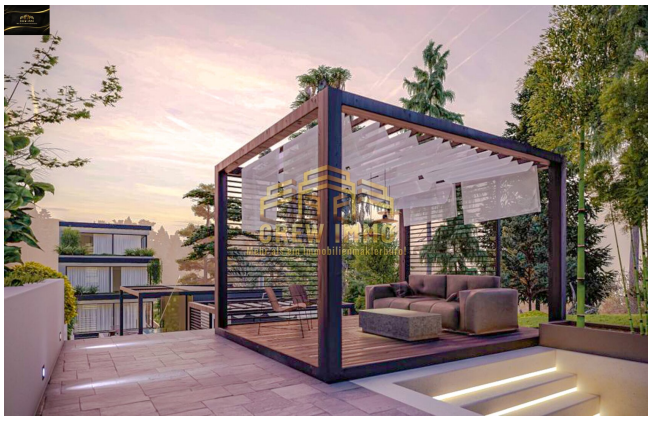




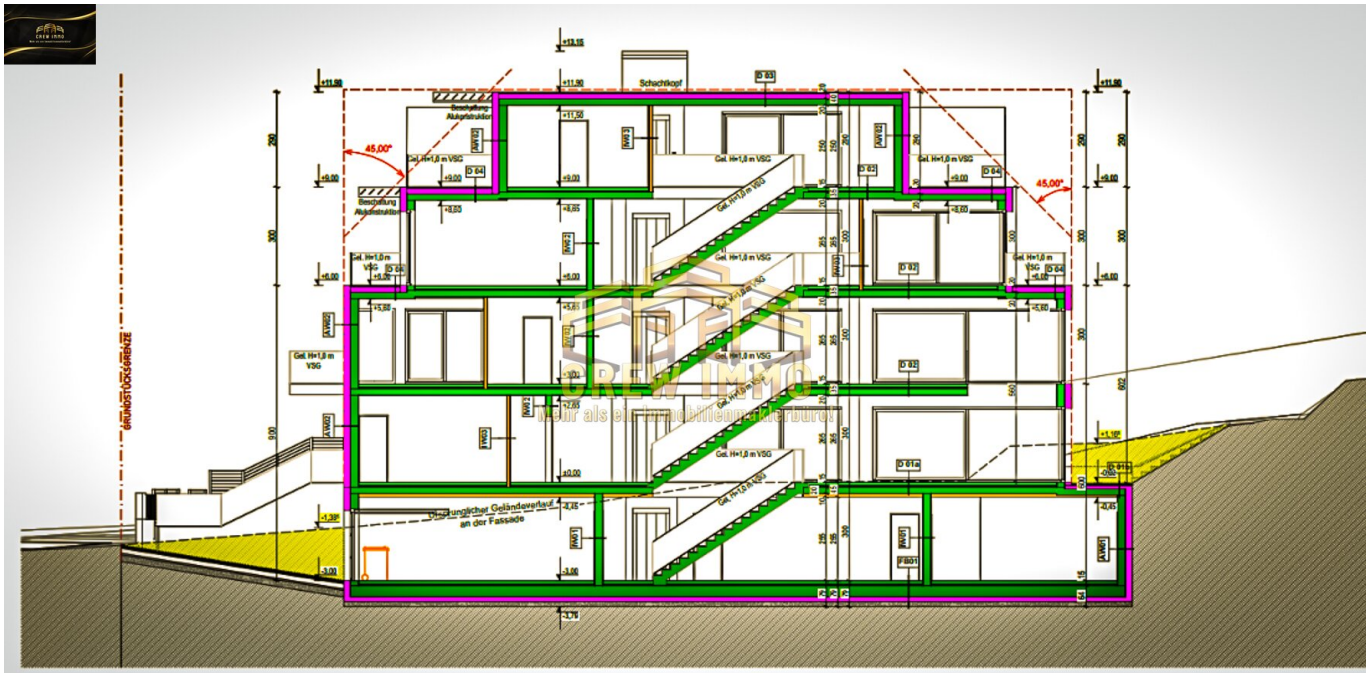


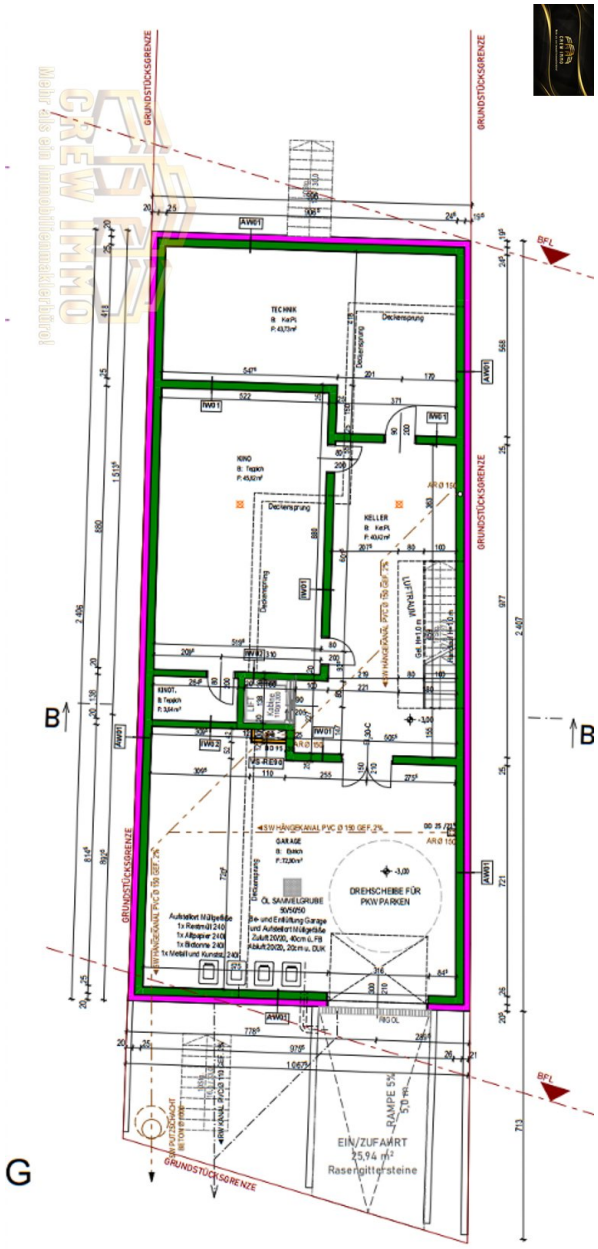









Schachtkopf
45,00°
45,00°
Gel. H=1,0 m VSG
Beschattung Alukonstruktion
Dreidimensionaler Geländeverlauf an der Fassade
GRUNDSTÜCKSGRENZE



KELLERGESCHOSS

ERDGESCHOSS
CREW IMMO
Mehr als ein Immobilienmaklerbüro!

CREW IMMO
Mehr als ein Immobilienmaklerbüro!

2. OBERGESCHOSS
GRUNDSTÜCKSGRENZE
LUFTRAUM
ZIMMER
B
B
B
CREW IMMO
Mehr als ein Immobilienmaklerbüro!

CREW IMMO
Mehr als ein Immobilienmaklerbüro!

Objektbeschreibung

Baugrundstück mit bewilligtem Einfamilienhausprojekt in 1190 Wien. Garten, Lift, Doppelgarage und Wellnessbereich geplant

In der Krottenbachstraße in Wien Döbling gelangt eine Liegenschaft mit rund 1.050 m² Grundstücksfläche und einem baubewilligten Projekt für ein Einfamilienhaus zum Verkauf.

Die Planung verbindet rund **316,95 m² Wohnnutzfläche** mit zusätzlichen **206,51 m² Nutzfläche im Untergeschoss. Balkone und Terrassen mit insgesamt rund 62,91 m²** ergänzen das Raumangebot. Vorgesehen sind ein **Lift** über sämtliche Geschosse, **eine Garage für zwei Fahrzeuge**, ein **privater Kinobereich** sowie **ein Fitnessbereich mit Sauna**.

Angeboten wird die Liegenschaft mit dem geplanten Bauvorhaben. Die nachfolgend beschriebenen Räume und Ausstattungen beziehen sich auf die Projektplanung.

DAS GRUNDSTÜCK

Die Liegenschaft umfasst über **die zwei Grundstücke** in der Katastralgemeinde Obersievering.

Das längliche Grundstück steigt von der Krottenbachstraße zum rückwärtigen Bereich an. Das Wohnhaus ist im straßenseitigen Grundstücksbereich vorgesehen. Dahinter erstreckt sich der Garten.

Die Planung berücksichtigt den Geländeverlauf und sieht eine an der östlichen Grundstücksgrenze gekuppelte Bebauung vor.

DAS WOHNKONZEPT

Die Raumaufteilung gliedert das Haus in Bereiche für gemeinsames Wohnen, Rückzug, Arbeiten und Freizeit. Vier oberirdische Wohnebenen und das Untergeschoss werden durch eine interne Treppe und einen Lift miteinander verbunden.

Die Trennung von Küche und Essbereich, Wohnzimmer, Schlafräumen und Wellnessbereich schafft eine klare Zuordnung der einzelnen Geschosse.

ERDGESCHOSS. KOCHEN, ESSEN UND ARBEITEN

Das Erdgeschoss umfasst rund 99,67 m² Wohnnutzfläche.

Im Mittelpunkt steht der rund 47,24 m² große Essbereich. Die separat angeordnete Küche bietet mit rund 19,18 m² Platz für eine umfassende Küchenplanung.

Ein Büro mit rund 15,75 m² ermöglicht einen eigenen Arbeitsbereich innerhalb des Hauses. Ein Vorraum und ein separates WC ergänzen diese Ebene.

ERSTES OBERGESCHOSS. WOHNZIMMER UND SCHLAFBEREICH

Auf rund 94,24 m² sind ein Wohnzimmer mit rund 50,22 m² und ein Schlafbereich vorgesehen.

Zum rund 28,42 m² großen Schlafzimmer gehören ein separat geplanter Schrankraum mit rund 7,27 m² sowie ein Badezimmer mit rund 8,33 m².

Zwei Balkone mit insgesamt rund 12,57 m² erweitern diese Wohnebene um private Außenflächen.

ZWEITES OBERGESCHOSS. ZWEI WEITERE ZIMMER UND BADEZIMMER

Diese Ebene verfügt über rund 70,57 m² Wohnnutzfläche.

Zwei Zimmer mit rund 15,31 m² und 16,93 m² eignen sich als Kinderzimmer, Gästezimmer oder zusätzliche Arbeitsräume. Hinzu kommen ein Badezimmer mit rund 13,91 m² und eine Diele mit rund 24,42 m².

Ein Balkon und zwei Terrassen bieten auf diesem Geschoss zusammen rund 22,48 m² Außenfläche.

DACHGESCHOSS. FITNESS UND SAUNA

Das oberste Geschoss ist als privater Fitnessbereich mit Sauna geplant und umfasst rund 52,47 m².

Vorgesehen sind ein Fitnessraum mit rund 41,23 m², eine Sauna mit rund 7,16 m² sowie ein separater Duschraum und ein WC.

Zwei Terrassen mit insgesamt rund 27,86 m² ergänzen den Freizeitbereich.

UNTERGESCHOSS. GARAGE, KINO UND NEBENRÄUME

Das Untergeschoss bietet rund 206,51 m² zusätzliche Nutzfläche.

Die Garage mit rund 72,90 m² ist für zwei Fahrzeuge vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über eine Rampe von der Krottenbachstraße.

Für ein privates Kino sind rund 45,82 m² und ein zugehöriger Technikraum mit rund 3,64 m² eingeplant. Ein Kellerraum mit rund 40,42 m² sowie ein Technikraum mit rund 43,73 m² vervollständigen das Untergeschoss.

Diese Flächen sind zusätzlich zur angegebenen Wohnnutzfläche ausgewiesen.

BAUWEISE UND HAUSTECHNIK

Die Planung sieht eine Massivkonstruktion mit Stahlbetonbauteilen und außenliegender Wärmedämmung vor. Die Beheizung ist mittels Wärmepumpe vorgesehen. Schmutz- und Niederschlagswässer sollen in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Der Lift ist mit Haltestellen in sämtlichen Geschossen geplant und verbindet die Garage mit allen Wohnebenen.

PROJEKTSTAND

Für die Errichtung des Einfamilienhauses liegt ein Baubewilligungsbescheid der Stadt Wien vom 27.08.2024 vor.

Die angeführten Flächen beziehen sich auf den vorliegenden Planstand zur Baugenehmigung. Die Wohnnutzfläche beträgt rund 316,95 m². Zusammen mit dem Untergeschoss ergibt sich eine Gesamtnutzfläche von rund 523,46 m². Balkone, Terrassen und Garten sind darin nicht enthalten.

Die im Gartenplan dargestellte bestehende Poolanlage samt zugehörigen Terrassen, Stützmauern und Treppen ist nicht Gegenstand dieser Baubewilligung. Dafür wird in den Planunterlagen auf ein gesondertes Verfahren verwiesen.

EINE LIEGENSCHAFT FÜR DEIN WOHNPROJEKT IN DÖBLING

Das Projekt richtet sich an Käufer, die ein Einfamilienhaus mit getrennten Wohnbereichen, eigenem Büro, Garten und privaten Freizeitflächen realisieren möchten. Die vorhandene Planung bietet dafür ein Raumkonzept mit drei Schlafräumen, mehreren Sanitärräumen, Lift und Doppelgarage.

Kontaktiere uns für die Projektunterlagen und einen Besichtigungstermin vor Ort.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen beruhen, die uns vom Verkäufer, der Gemeinde oder Hausverwaltung übermittelt wurden. Da wir diese Informationen lediglich weitergeben, übernehmen wir keine Haftung für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität.

Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und aus Sicherheitsgründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die Ihre persönlichen Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, bekannt gegeben haben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

In einem persönlichen und unverbindlichen & kostenlosen Termin können Sie sich einen Eindruck dieser außergewöhnlichen Liegenschaft machen. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Für nähere Auskünfte und/oder eine Besichtigung kontaktieren Sie mich unter

Mihai-George Micodin BA

CEO & Founder

Handy: +436764009306

E-Mail: micodin@crew-immobilien.at

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap