

Inserat ID: 230082

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 1

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Grundfläche: 1692m²

Kontaktinformationen:

Janiel Kovatsch

Tel: +43 650 5512 592

kovatsch@kokron-immobilien.at

BAUgrundSTÜCK mit PROJektSTUDIE



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.

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

<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

Eckdaten

Grundfläche: 1692m²

Nutzungsart: Grundstück

Kontaktinformationen

Vorname: Janiel

Nachname: Kovatsch

Tel.: +43 650 5512 592

E-Mail: kovatsch@kokron-immobilien.at