

**Jahrhundertwendevilla mit Seltenheitswert – im Bestand
nutz- und renovierbar oder als attraktives
4-Parteien-Projekt übernehmbar**



Die Villa - gartenseitiger Eingang

Objektnummer: 4767

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1886
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	485,22 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	603,06 m ²
Keller:	70,66 m ²
Kaufpreis:	2.950.000,00 €
Provisionsangabe:	

106.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gisela Kokron

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien

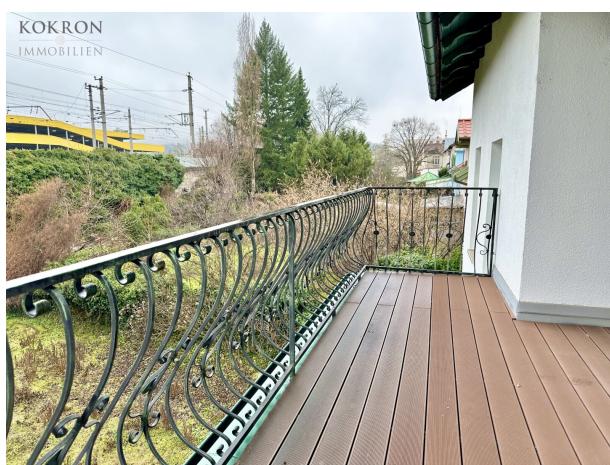
T +43 1 25 300 25 -
H +43 664 55 84 104
F +43 1 25 300 25 -

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

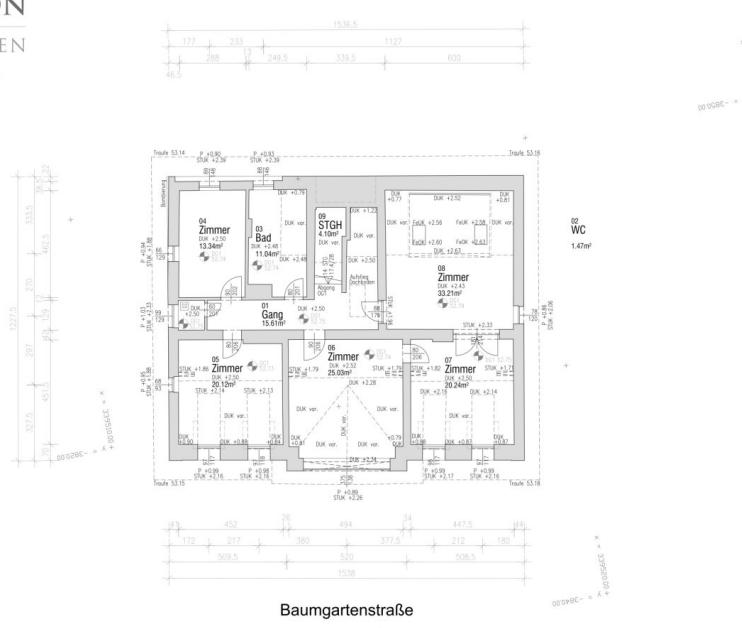


KOKRON
IMMOBILIEN









Amerlung:
Die Traufen- u. Firsthöhen stehen infolge ihrer schwierigen Erfassung
gemittelte Werte der Strichhöhen eingezeichnete Mauerhöhen
sind aufgrund erschweiter Zugänglichkeit schematisch dargestellt.
Die Höhen beziehen sich auf W. Null (156.680 m über Adria)
Die Höhenwerte abweichen den tatsächlichen Fugenpunkten:
01214-3797R1 H = 45.850
01214-2801R1 H = 45.240
01214-2801R2 H = 45.260m

Kat. Gem.Unterbaumgarten (01214)
Gst.Nr. 14/3, 14/1 EZ 309
Ger. Bez. Fünfhaus

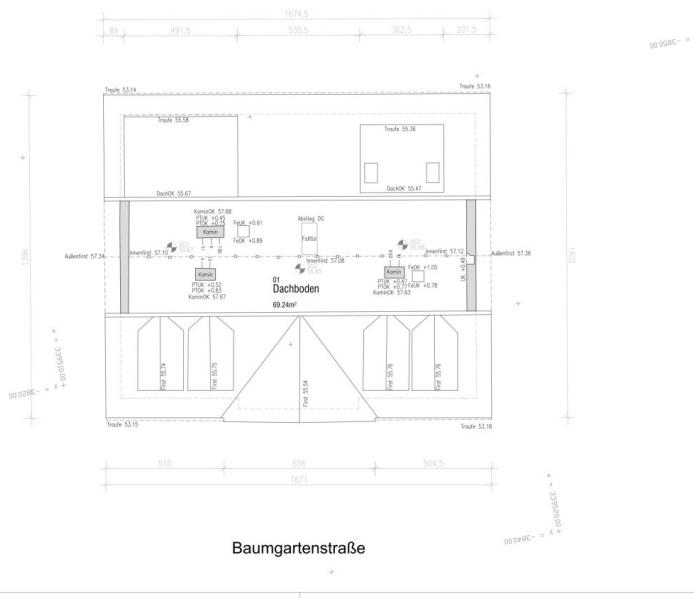


MEIDNER VERMESSUNG ZT GMBH
Prof. Dipl.-Ing. h. c. Dipl.-Ing. Dr. techn.
Hans Meidner
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
und Bauingenieurwesen
Tel.: (01) 587 96 16 Fax: (01) 587 94 32
E-Mail: meidner@meidner.com

Wien, am 26. September 2023
GZ. 20898
CAD 20898_D01.wrl

1140 Wien
Baumgartenstraße 45
Bestandsplan 1:100
1. Dachgeschoß

SHAWA



Anmerkung:
Die Trauf- u. Firsthöhen stellen infolge ihrer schwierigen Erfassung
geringfügige Werte dar. Strichiert eingetragene Mauerhöhenmissen
sind aufgrund erheblicher Zugänglichkeit schematisch dargestellt.

Die Höhen beziehen sich auf Wr. Null (156,680 m über Adria)
und wurden gebunden von den amtlichen Festpunkten:

01214-2801R1 H = 46.60m
01214-2801R1 H = 45.240m
01214-2801R2 H = 45.260m

01214-2801R1 H = 46.60m
01214-2801R1 H = 45.240m
01214-2801R2 H = 45.260m

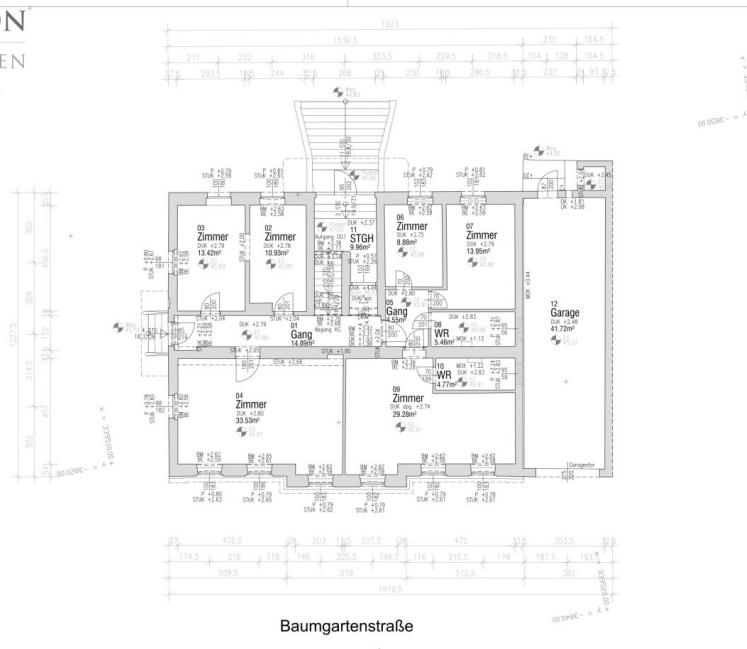
Kat. Gem.Unterbaumgarten (01214)
Gst.Nr. 14/3, 14/1 EZ 309
Ger. Bez. Fünfhaus



MEDXNER VERMESSUNG ZT GMBH
Prof. Senator h.c. Dipl.Ing. Dr.techn.
Harald MEIXNER
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
1060 Wien, Linke Wienzeile 4
Tel.: (01) 587 98 16 Fax: (01) 587 34 52
E-Mail: meixner@meixner.com

1140 Wien
Baumgartenstraße 45

Bestandsplan 1:100 2. Dachgeschoß



Amerikaner:
Die Türen u. Fensterhöhen stehen infolge ihrer schweren Erfassung
gemittelte Werte der Störhöhen eingezeichnete Maumusterrassen
sind aufgrund erschwerter Zuganglichkeit schematisch dargestellt.
Die Höhen beziehen sich auf W. Null (156.680 m über Adria)
Die Höhen sind abweichen ab den tatsächlichen Feuerpunkten:
01214-3797R1 H = 45.850
01214-2801R1 H = 45.240
01214-2801R2 H = 45.260

Kat. Gem.Unterbaumgarten (01214)
Gst.Nr. 14/3, 14/1 EZ 309
Ger. Bez. Fünfhaus



MEIDNER VERMESSUNG ZT GMBH

Prof. Dipl.-Ing. h. c. Dipl.-Ing. Dr. techn.

Wolfgang Meidner

Instrumentenmeister für Vermessungswesen

Telefon: (01) 587 96 16 Fax: (01) 587 34 32

E-Mail: meidner@meidner.com

Wien, am 26. September 2023

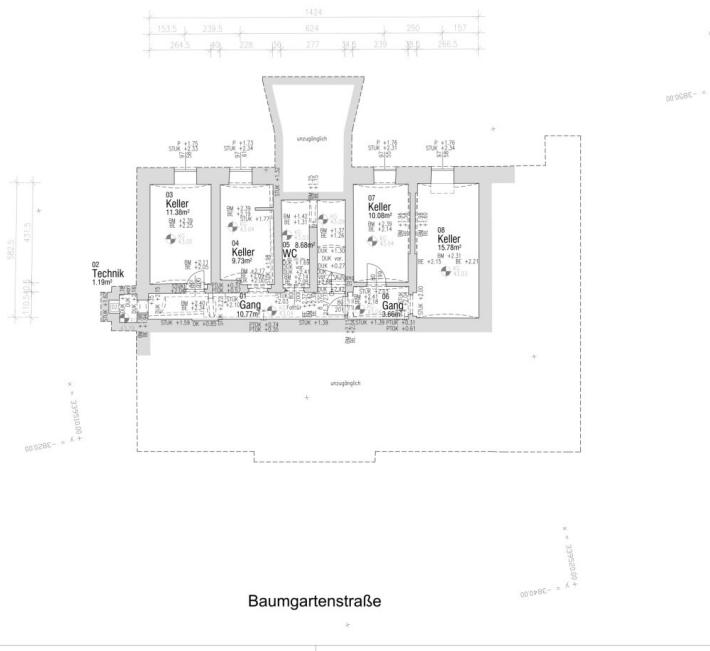
GZ. 20898

Card. 20898_EG_rev1

1140 Wien
Baumgartenstraße 45

Bestandsplan 1:100
Erdgeschoß

SHASe



Amerlung:
Die Traufen- u. Firsthöhen stellen infolge ihrer schwierigen Erfassung
gemittelte Werte dar. Strichlinien eingerückte Mauerumrisse
sind aufgrund erschwerter Zugänglichkeit schematisch dargestellt.
Die Höhen beziehen sich auf W. Null (156.680 m über Adria)
Die Höhenwerte abweichen von den amtlichen Feuerpunkten:
01214-3797R1 H = 45.85m
01214-2801R1 H = 45.24m
01214-2801R2 H = 45.26m

Kat. Gem.Unterbaumgarten (01214)
Gst.Nr. 14/3, 14/1 EZ 309
Ger. Bez. Fünfhaus



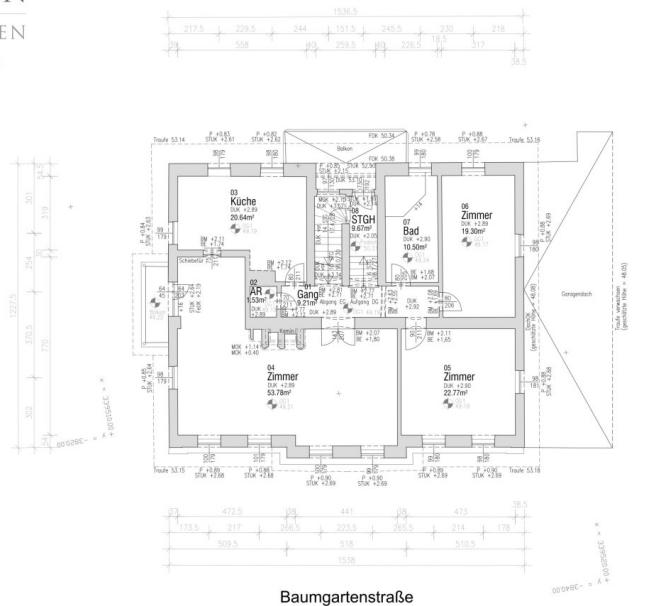
MEIDNER VERMESSUNG ZT GMBH
Prof. Dipl.-Ing. h. c. Dipl.-Ing. Dr. techn.
H. Meidner
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
Tel.: (01) 587 96 16 Fax: (01) 587 94 32
E-Mail: meidnerver@meidner.com

Wien, am 26. September 2023
GZ. 20898
CAD 20898_KG_rev1

1140 Wien
Baumgartenstraße 45

Bestandsplan 1:100
Keller

SHASe



Amerikanisch:
Die Traufen- u. Firsthöhen stellen infolge ihrer schwierigen Erfassung
gemittelte Werte der Strohigkeit eingetragene Mauerhöhen
sind aufgrund erschweiter Zugänglichkeit schematisch dargestellt.
Die Höhen beziehen sich auf Wn. Null (156.680 m über Adria)
Die Höhen entsprechen den den amtlichen Punktlinien:
01214-3797R1 H = 45.85m
01214-2801R1 H = 45.24m
01214-2801R2 H = 45.26m

Kat. Gem.Unterbaumgarten (01214)
Gst.Nr. 14/3, 14/1 EZ 309
Ger. Bez. Fünfhaus



Wien, am 26. September 2023
GZ. 20898
CAD 20898_001.wrl

1140 Wien
Baumgartenstraße 45

Bestandsplan 1:100
1. Obergeschoß

SHAWA



Baumgartenstraße

Anmerkung:
Die Trauf- u. Firsthöhen stellen infolge ihrer schwierigen Erfassung gemittelte Werte dar. Strichlich eingezeichnete Mauerunrechten sind aufgrund erschwerter Zugänglichkeit schematisch dargestellt.
Die Höhen beziehen sich auf Wrf. Null (156.680 m über Adria) und wurden abgeleitet von den amtlichen Festpunkten:

01214-2797R1 H = 46.850m
01214-2801R1 H = 45.240m
01214-2802R2 H = 45.260m

Kat. Gem.Unterbaumgarten (01214)
Gst.Nr. 14/3, 14/1 EZ 309
Ger. Bez. Fünfhaus



MEIXNER VERMESSUNG ZT GMBH
Prof. Senator h.c. Dipl.Ing. Dr.techn.
Harald MEIXNER
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
1060 Wien, Linke Wienzeile 4
Tel.: (01) 587 96 16 Fax: (01) 587 34 32
E-Mail: meixner@meixner.com

Wien, am 26. September 2022
GZ. 20898
GAD. 2022.09.26.2022

1140 Wien
Baumgartenstraße 45

Bestandsplan 1:100 Zwischenebene

Emissions

STOCK	WNFL	ZIMMER	GARTEN	BALKON	LOGGIA	TERRASSE 1	TERRASSE 2	TERRASSE 3	DACHTERRASSE	KELLER	WNFL	WNFL
	exkl. Freibereiche ca.	1 2 3 4 5 6 7 8 (1 oder 0)									inkl. Freibereiche	bewertete Fläche
KG +Gang	70,08										70,08	70,08
EG	139,66										554,66	243,41
1.OG	137,73										137,73	137,73
1.DG	138,59										138,59	138,59
2.DG (Dachboden)	69,24										69,24	69,24
Stiegenhaus	23,73										23,73	23,73
SUMME	579,03	0 0 0 0 0 0 0 0	435,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	994,03	682,78
Abminderungsfaktoren	100			25%	50%	100%	50%	50%	25%	0%		
Bewertete Fläche	579,03			103,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	682,78	682,78

AUTOSTELLPLÄTZE	3
------------------------	----------

Ohne Stiegenhaus und KG: WNF	485,22	588,97
Ohne Stiegenhaus und KG: WNFL bewertet	588,97	
Garten (Angabe aus TM Studie, 11.09.2023)	415,00	

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein dreistöckiges, historisches Haus in der Nähe des Baumgartner-Casino-Parks, das entweder im Bestand übernommen und renoviert werden kann oder in ein modernes 4-Parteienhaus umgewandelt werden kann.

Das Projekt:

Das Projekt (Planungsphase) in der Baumgartenstraße in 1140 Wien umfasst die Komplettsanierung und Erweiterung (Dachausbau) eines bestehenden Gebäudes, das **in ein modernes Wohnhaus mit vier exklusiven Wohneinheiten umgewandelt** wird. **Jede der vier Wohnungen** bietet eine **großzügige Wohnfläche von 190 m²**, die sich durch eine harmonische Verbindung von klassischen Elementen und modernen Akzenten auszeichnet. Darüber hinaus verfügt jede Einheit über **großzügige Außenbereiche**, die den Wohnkomfort der Bewohner erhöhen. Je nach Etage bieten die Wohnungen Balkone, private Gärten oder Dachterrassen, die nicht nur entspannende Orte, sondern auch einen schönen Ausblick auf die Umgebung bieten. Das Projekt bietet somit die perfekte Kombination aus urbanem Leben und einem ruhigen, privaten Rückzugsort – ideal für Familien, Paare und Singles, die großzügigen Wohnraum in einer gut angebundenen Lage suchen.

Die Villa besteht aus 3 Stockwerken. Die Garage bietet Platz für 2 Autos und es gibt 1 Stellplatz am Grundstück. Der Garten lädt zum Sonnen, Grillen und Entspannen ein.

Neben seiner Funktion als hochwertige Wohnimmobilie eignet sich das Gebäude dank seines **repräsentativen Charakters**, der zentralen Lage und der großzügigen Grundrisse auch hervorragend für die **gewerbliche Nutzung** – beispielsweise für **Arztpraxen, Anwaltskanzleien oder Steuerberatungsbüros**.

Weitere Fakten:

- Das Haus wurde 1995 aufwändig renoviert und luxuriös ausgestattet.
- 2020 wurde die Fassade erneuert und großteils thermisch saniert.
- Im ca. 693 m² großen, südseitig gelegenen, gepflegten Garten befindet sich eine ca. 25 m² große überdachte Terrasse.
- Das Bestandshaus unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

- Bauklasse II bis 10,5 m Gebäudehöhe.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap