

**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 m²
Zimmer:	10
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	603,06 m²
Keller:	70,66 m²
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 10
F +43 1 25 300 25 -

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

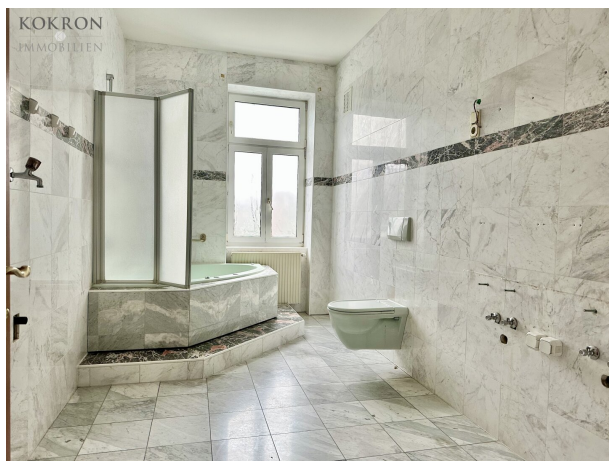


termin zur









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

Bestandsplan 1:100
1. Dachgeschoß





Bestandsplan 1:100
2. Dachgeschoß



Wien, am 26. September 2023

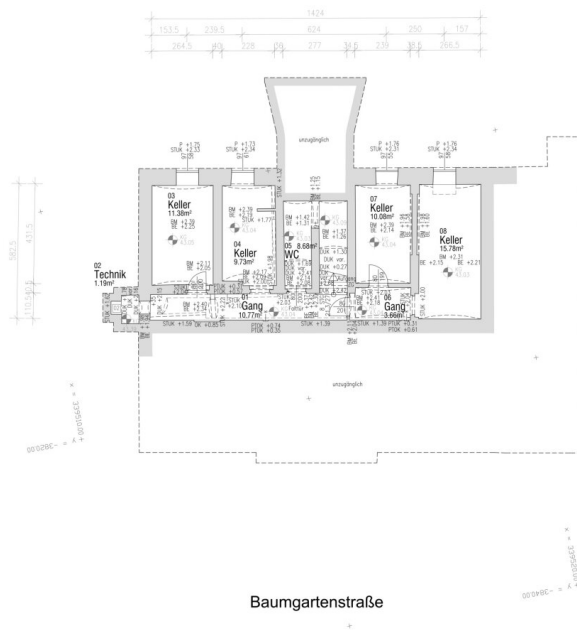
GZ. 20898

CAD: 20898 DG2 rev1



Bestandsplan 1:100
Erdgeschoß





Anmerkung:
Die Traufen- u. Firsthöhen stellen infolge ihrer schwierigen Erfassung
gerundete Werte dar. Sichert eingetragene Mauerummauern
und aufgrund erscheinender Zugänglichkeit schematisch dargestellt.
Die Höhen beziehen sich auf W. Null (156,660 m über Adria)
und wurden abgeleitet von den amtlichen Festpunkten:
01214-27/91 H = 46,60m
01214-28/91 H = 45,24m
01214-28/92 H = 45,28m

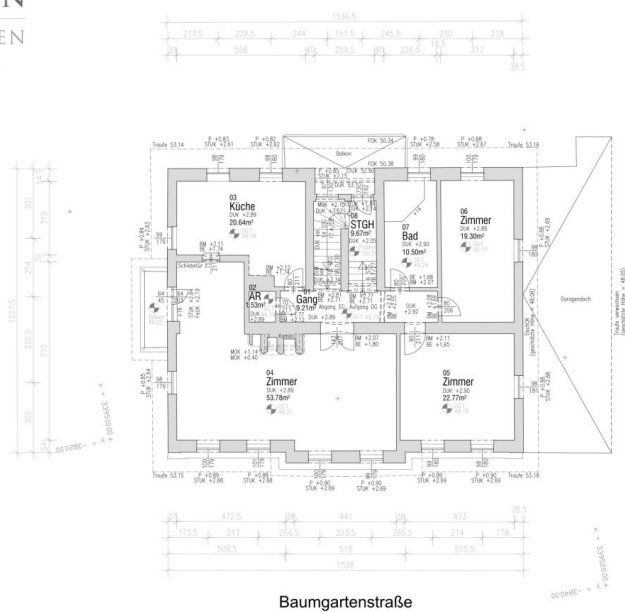
Kat. Gem. Unterbaumgarten (01214)
Gst.Nr. 14/3, 14/1 EZ 309
Ger. Bez. Fünfhaus

1140 Wien
Baumgartenstraße 45

Bestandsplan 1:100
Keller



Wien, am 26. September 2023
GZ. 20898
GZ. 20898, 100, 100



Anmerkung:
Die Traufen- u. Firsthöhen stellen infolge ihrer schwierigen Erfassung
gerundete Werte dar. Sichert eingetragene Mauerumfängen
und aufgrund erscheinender Zugänglichkeit schematisch dargestellt.
Die Höhen beziehen sich auf W.N. (156,660 m über Adria)
und wurden abgeleitet von den amtlichen Festpunkten:
01214-279781 H = 46,80m
01214-280781 H = 45,24m
01214-280782 H = 45,28m

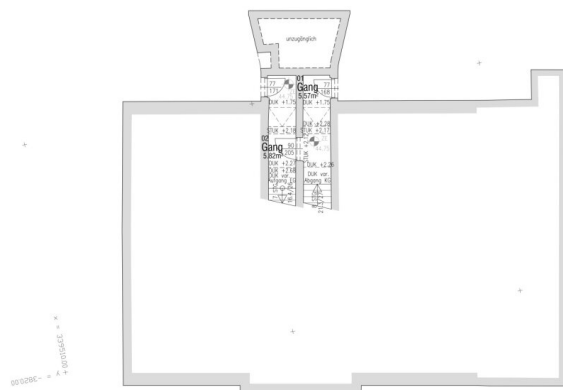
Kat. Gem. Unterbaumgarten (01214)
Gst.Nr. 14/3, 14/1 EZ 309
Ger. Bez. Fünfhaus

1140 Wien
Baumgartenstraße 45

Bestandsplan 1:100
1. Obergeschoß



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



Baumgartenstraße

Anmerkung:
Die Traufen- u. Firsthöhen stellen infolge ihrer schwierigen Erfassung gemittelte Werte dar. Strichliert eingetragene Mauermaximlinien sind aufgrund erschwelter Zugänglichkeit schematisch dargestellt.
Die Höhen beziehen sich auf W.N. 156.680 m über Adria) und wurden abgeleitet von den amtlichen Festpunkten:
01214-2797R1 H = 46.850m
01214-2801R1 H = 45.240m
01214-2801R2 H = 45.280m

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

1140 Wien
Baumgartenstraße 45

Bestandsplan 1:100
Zwischenebene



Wien, am 26. September 2023

GZ. 20898

CAD: 20898 ZE rev1

[illegible]

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

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

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 größtenteils 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