

# Residential Development Opportunity – Cottageviertel Wien



**Objektnummer: 4793**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	435,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	15
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Garten:</b>	255,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	82,88 m <sup>2</sup>

## Ihr Ansprechpartner



### Janiel Kovatsch

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

H +43 650 5512 592

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



KOKRON  
IMMOBILIEN

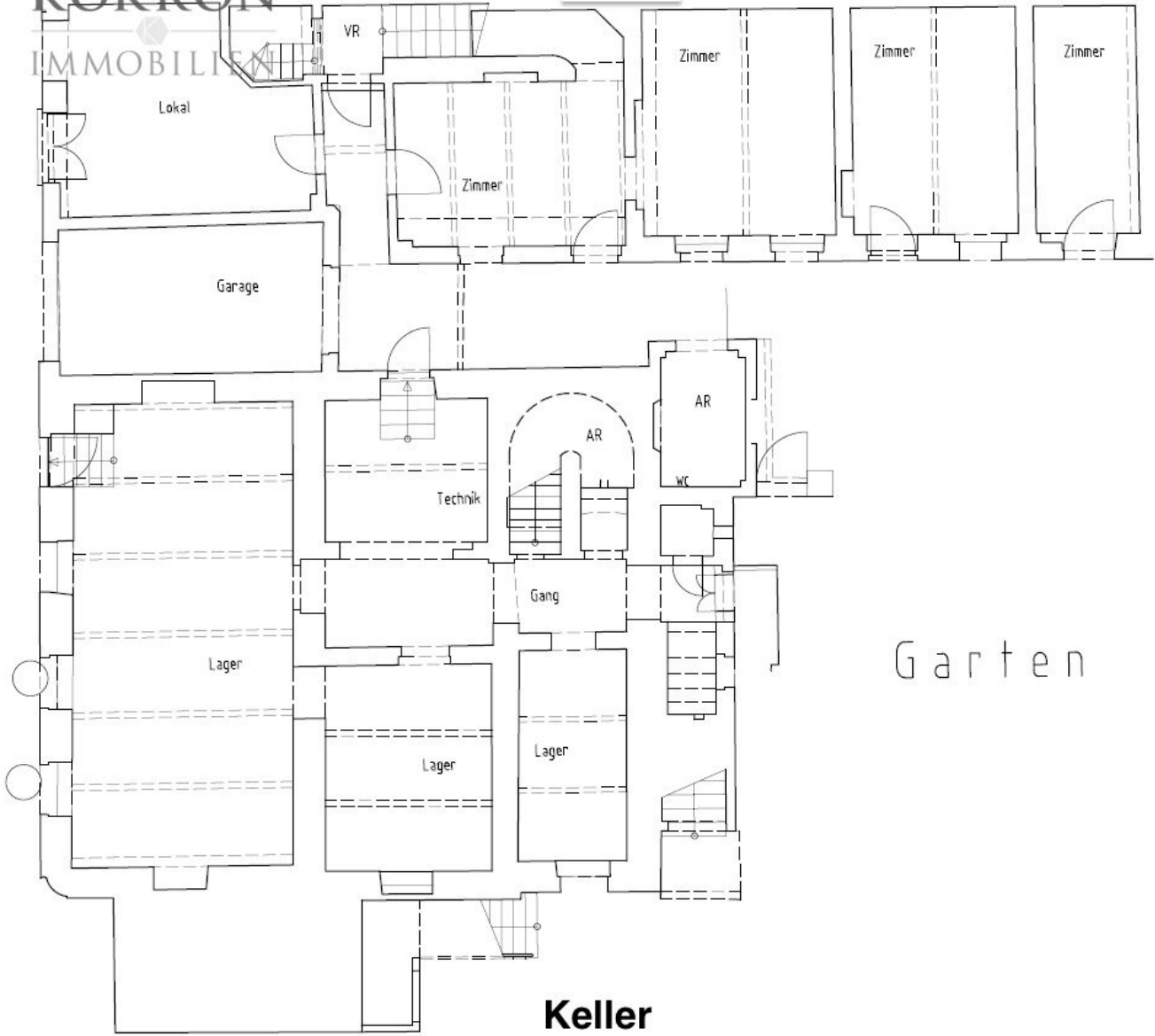


KOKRON  
IMMOBILIEN



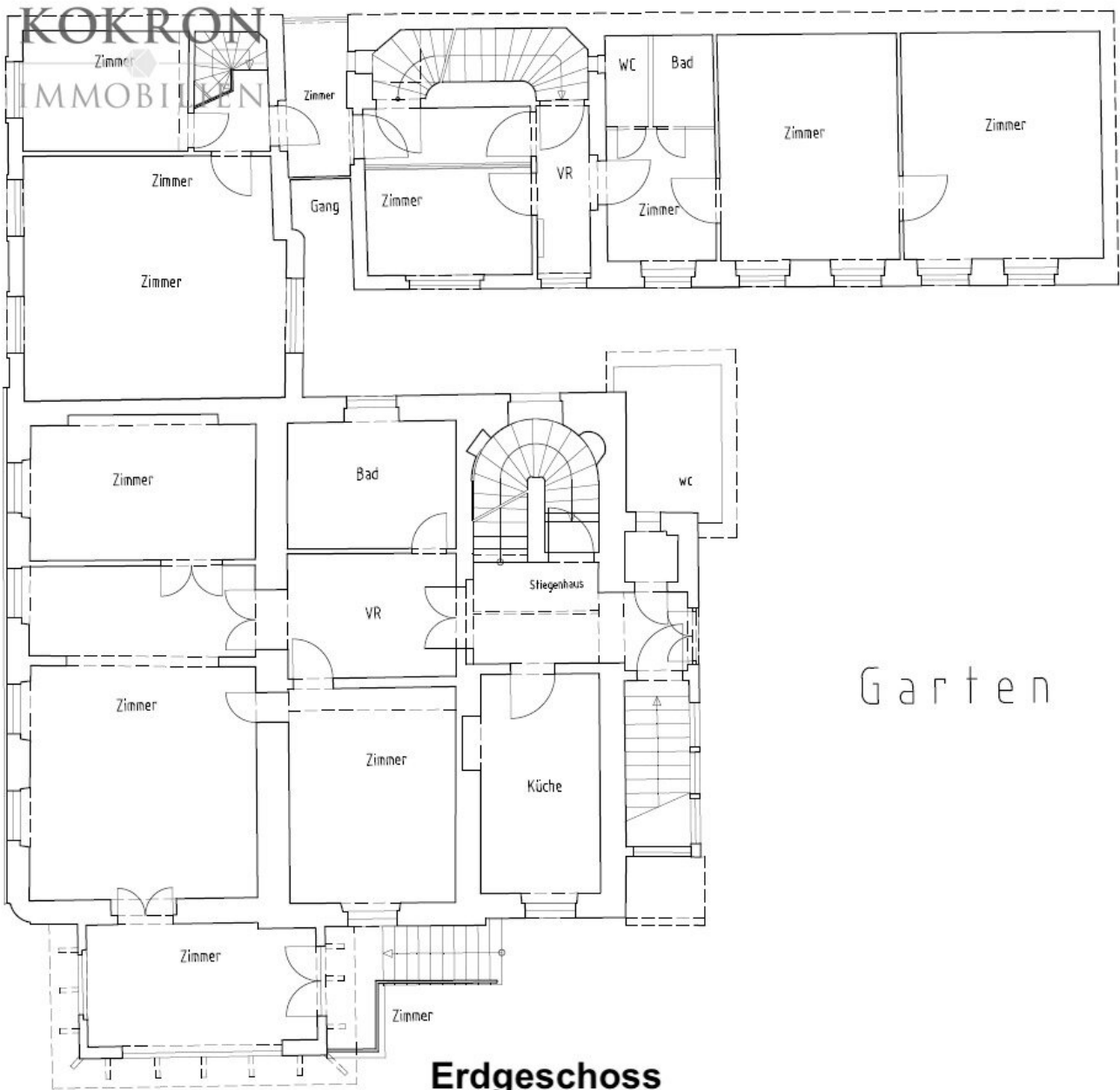
KOKRON

IMMOBILIEN



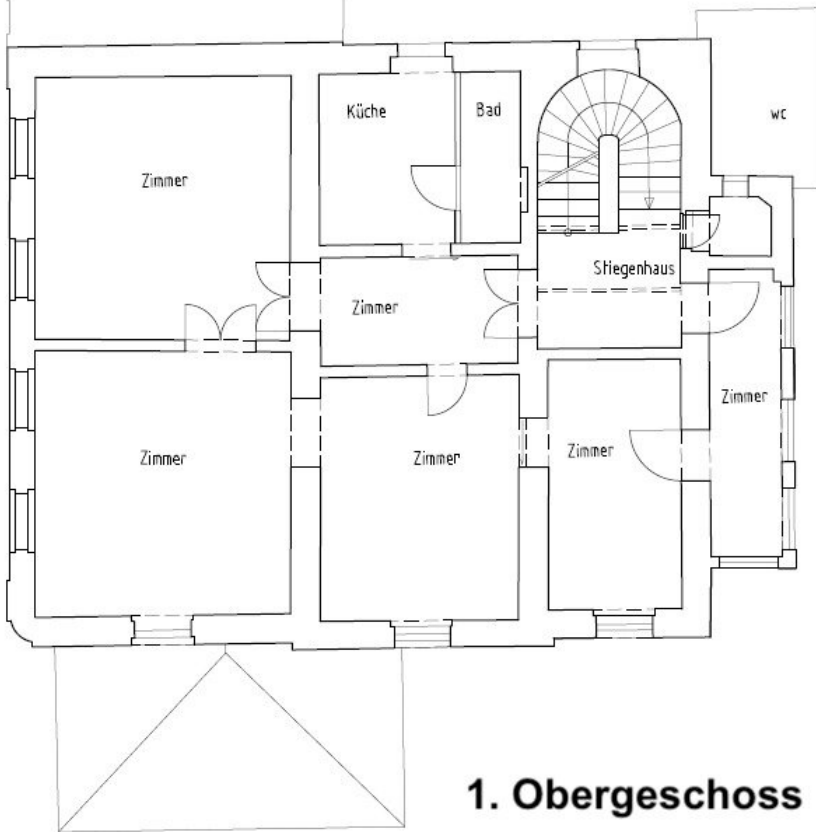
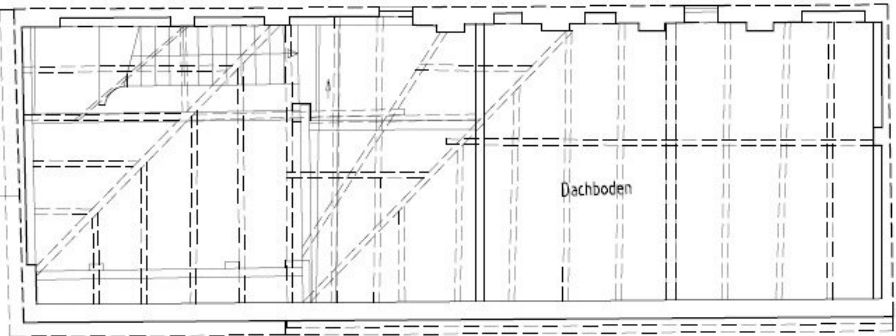
**Keller**

KOKRON  
IMMOBILIEN



**Erdgeschoss**

Garten



Garten

**1. Obergeschoss**



## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens – im grünen und ruhigen Bezirk Währing. Das Bestandsgebäude ist ein klassisches Gründerzeithaus mit hohem architektonischem Charme und stellt die ideale Basis für eine hochwertige Revitalisierung dar.

Das Projekt verbindet historisches Ambiente mit moderner Architektur durch eine geplante umfassende Sanierung sowie eine Erweiterung inklusive Dachausbau.

### Key Facts

- Grundstücksgröße: ca. 514 m<sup>2</sup>
- Bestandsfläche: ca. 435–442 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Geplante Gesamtnutzfläche: ca. 961 m<sup>2</sup>
- Gewichtete Verkaufsfläche: ca. 1.120 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche inkl. Erweiterung: ca. 1.398 m<sup>2</sup>
- Einheiten: 9 Wohnungen (ca. 86 m<sup>2</sup> – 230 m<sup>2</sup>)
- Zimmeranzahl: 2–4 Zimmer pro Einheit
- Stellplätze: 4
- Bestand: aktuell leerstehend (100 %)

### Lage & Infrastruktur

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, von Villen und stilvollen Altbauten geprägten Wohnstraße im begehrten Cottageviertel.

## Highlights der Lage:

- Sehr hohe Wohnqualität (grün, ruhig, repräsentativ)
- Nähe zu Parks (z. B. Türkenschanzpark)
- Sehr gute öffentliche Anbindung:
  - Straßenbahnlinien 40, 41, 9
  - S-Bahn S45 (Gersthof)
  - Buslinien 10A, 40A, 42A
- Schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt

Die Kombination aus Ruhe und urbaner Nähe macht den Standort besonders attraktiv für Eigennutzer und hochwertige Vorsorgewohnungen.

## **Projekt & Entwicklungspotenzial**

Für die Liegenschaft liegt eine architektonische Studie für Umbau und Erweiterung vor.

## **Projektidee**

- Generalsanierung des Bestandsgebäudes
- Erweiterung durch Neubauanteile
- Ausbau der Dachgeschosse (inkl. Penthouse)

- Schaffung hochwertiger Wohnungen mit Freiflächen

### **Architektonisches Konzept**

Die Planung sieht eine Kombination aus:

- historischer Substanz (Gründerzeit)
- moderner Ergänzungsarchitektur vor.

Besonders hervorzuheben ist:

- ein exklusives Maisonette-Penthouse mit Dachterrasse
- großzügige Freiflächen (Terrassen, Balkone, Gartenanteile)
- flexible Grundrissgestaltung (siehe Planstudien)

Flächenstruktur (Studie)

- 9 Wohneinheiten
- Größen von ca. 86 m<sup>2</sup> bis 230 m<sup>2</sup>
- Gesamtbewertete Fläche: ca. 1.120 m<sup>2</sup>

### **Architektur & Bestand**

Das bestehende Gebäude ist ein typisches Gründerzeithaus mit:

- massiver Bauweise
- strukturierter Fassadengliederung
- großzügigen Raumhöhen
- gut nutzbarer Grundstruktur

Die Studie zeigt detaillierte Grundrisse über alle Geschosse (Souterrain bis Dachgeschoss), inklusive Abbruch- und Ausbauvarianten.

### **Investment Highlights**

- Top-Lage im Cottageviertel (1180 Wien)
- Leerstand – sofort entwickelbar
- Genehmigungsfähige Studie vorhanden
- Attraktives Upside durch Erweiterung & Dachausbau
- Optimale Einheitenstruktur für Eigennutzer & Anleger
- Seltene Kombination aus Altbaucharme & Neubauqualität
- Hohe Nachfrage nach Premiumwohnungen in dieser Lage

### **Exit-Strategie**

- Einzelabverkauf der Wohneinheiten

- Fokus auf hochwertige Eigentumswohnungen
- Zielgruppe: Eigennutzer & Vorsorgekäufer

## **Zusammenfassung**

Die Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit, ein klassisches Wiener Gründerzeithaus in Bestlage zu erwerben und durch gezielte Entwicklung ein hochwertiges Wohnprojekt zu realisieren.

Die vorhandene Studie schafft eine klare Grundlage für die Projektentwicklung und ermöglicht eine rasche Umsetzung mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap