Cobenzlgasse 108 · 1190 Wien-Grinzing

Exposé · Bauplatz 835 m² mit Einreichplanung für eine Villa

Preisvorstellung: € 2.190.000 VB
Bieterverfahren: schriftliche Angebote bis Freitag, 27.11.2026, an die Kanzlei Rebasso
zzgl. Erwerbsnebenkosten · Stand 01.11.2026

> **Bestand vollständig abgebrochen (Bestätigung MA 19 vom 06.08.2024), Grundstück geräumt und für den Baubeginn vorbereitet – Einreichplanung vorhanden.**

Die Gelegenheit

Zum Verkauf steht ein Bauplatz in einer der begehrtesten Grün- und Villenlagen Wiens. Der frühere Bestand wurde vollständig abgebrochen (Bestätigung MA 19 vom 06.08.2024); das Grundstück ist geräumt und für den Baubeginn vorbereitet. Eine vollständige Einreichplanung für eine großzügige Villa mit unterirdischer Garage liegt vor und kann übernommen oder als Grundlage für eine eigene Planung genutzt werden. **Eine Baubewilligung ist noch nicht erteilt.**

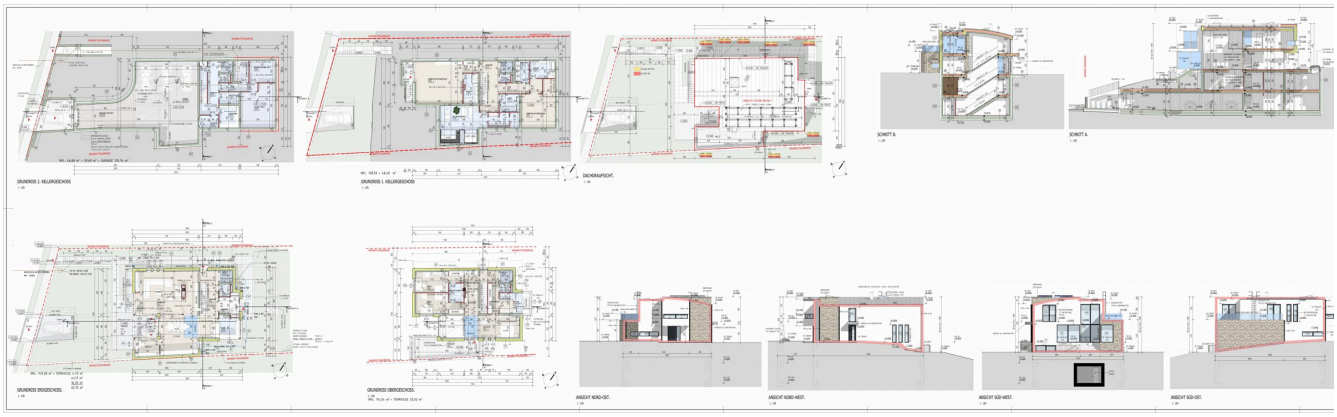
Eckdaten

Merkmal	Angabe
Adresse	Cobenzlgasse 108, 1190 Wien
Grundbuch	KG 01502 Grinzing, EZ 1355
Vertragsgegenstand	GST 927/5 (583 m²) und GST 927/7 (252 m²)
Grundstücksfläche gesamt	**835 m²**
Nicht Vertragsgegenstand	GST 927/3
Widmung / Bebauung	W I, 6,5 m, gk (Plandokument 6908)[1]
Grundstückszustand	Bestand vollständig abgebrochen, Grundstück geräumt und für den Baubeginn vorbereitet
Abbruch	MA 19, Bestätigung gem. § 62a Abs. 5a BO vom 06.08.2024
Planungsstatus	Einreichplanung vorhanden – Baubewilligung noch nicht erteilt
Verkäuferin	Horizon Real Estate GmbH
Abwicklung	anwaltliche Treuhand: Rechtsanwaltskanzlei Mag. Michael Rebasso, Ferstelgasse 1, 1090 Wien
Preisvorstellung	€ 2.190.000 VB (Richtpreis, kein Mindestpreis); Angebote bis 27.11.2026

Projekt lt. Einreichplanung[2]

Merkmal	Angabe
Nutzfläche Haus	ca. 535–548 m²
Garage / Nebenflächen	ca. 134 m², 3 Stellplätze
Bebaute Fläche	ca. 180,58 m²
Geschosse	2 oberirdisch, 2 unterirdisch

Merkmal	Angabe
Vergleichshöhe	ca. 6,31 m (zulässig 6,5 m)



Einreichplanung – Grundrisse, Schnitte, Ansichten (Planstand 2025)

Vorliegende Unterlagen (Datenraum)

- Grundbuchauszug; Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Plandokument 6908) mit Erläuterung
- Vermessung: Geometerplan (02/2024), Lage-, Höhenschichten- und Profilpläne (07/2024), Lageplan (03/2025)
- MA-19-Bestätigung Abbruch (06.08.2024); Bestandspläne 1936/2004
- Einreichplanung: Einreichpläne EI-01/EI-02 (2025), Plansatz PO0001–PO0017 (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Geotechnische Stellungnahme IGP Geo ZT GmbH (06/2025), Nagelwand-Vorbemessung
- Statisches Konzept Ferro & Partner (03/2025); Bauphysikalische Nachweise Christian Jachan GmbH (04/2025)
- Beweissicherung Nachbarobjekte Bmst. Haugeneder (11/2024) mit Fotobeilage

Zugang zum Datenraum nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitserklärung.

Technischer Hinweis

Die Unterlagen weisen auf eine grundsätzlich gute Tragfähigkeit des Flysch-Untergrunds hin. Für die Untergeschosse sind Baugrubensicherung (Nagelwand oder Bohrpfahlwand), Wasserhaltung/Drainage und geotechnische Begleitung zu planen; für eine Nagelwand ist die Zustimmung bzw. zeitweise Inanspruchnahme von Nachbargrund zu berücksichtigen.

Lage

Grinzing zählt zu den etabliertesten Wiener Wohnlagen: Weinberge, Heurige, hochwertige Einfamilienhäuser und eine ruhige, grüne Umgebung. Die Cobenzlgasse verbindet die Nähe zur Stadt mit dem Wienerwald. Zielgruppe: Eigennutzer, Family Offices und Bauträger mit Fokus auf Einzelvillen.

Verkaufsprozess

1. Anfrage an verkauf@cobenzgasse-108.at (Tel. +43 676 6380121). Exposé und nach Vertraulichkeitserklärung Zugang zum Datenraum.
2. Besichtigung und Einsicht in die Unterlagen nach Terminvereinbarung.
3. Schriftliches Kaufangebot **bis Freitag, 27.11.2026** an die Rechtsanwaltskanzlei Mag. Michael Rebasso mit Kaufpreis, Finanzierungsnachweis bzw. Eigenmittelbestätigung, allfälligen Bedingungen und Zeitplan.
4. Die Verkäuferin Horizon Real Estate GmbH entscheidet frei und ist nicht verpflichtet, das höchste oder überhaupt ein Angebot anzunehmen.

5. Kaufvertrag und Treuhandabwicklung über die Rechtsanwaltskanzlei Mag. Michael Rebasso, Ferstelgasse 1, 1090 Wien; Kaufpreiszahlung ausschließlich auf das Treuhandkonto der Kanzlei Rebasso.

Die Verkäuferin ist nicht verpflichtet, das höchste oder überhaupt ein Angebot anzunehmen; Änderungen des Verfahrens bleiben vorbehalten.

Kontakt

E-Mail: verkauf@cobenzgasse-108.at · Tel. +43 676 6380121
Treuhand: Rechtsanwaltskanzlei Mag. Michael Rebasso, Ferstelgasse 1, 1090 Wien

---

[1] Lt. Plandokument 6908; verbindlich ist die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen (MA 64). [2] Angaben lt. vorliegender Einreichplanung, unverbindlich. Eine Einreichplanung ist keine Baubewilligung. Dieses Exposé ist kein verbindliches Angebot; alle Angaben ohne Gewähr und vom Käufer zu prüfen.