

Exklusiver Bauplatz für eine private Villa

Cobenzlgasse 108 · Bauplatz A · Einreichplanung vorhanden

Angebotspreis: € 2.190.000 VB

Vermarktungsstatus: Dieses Exposé ist ein vorläufiger Verkaufsentwurf. Die rechtliche Übertragungsstruktur und die Abwicklung der verbleibenden Verkäuferverbindlichkeit sind vor Abgabe eines verbindlichen Angebots zu bestätigen. Die Formulierung lautet bewusst „**Einreichplanung vorhanden**“; es wird nicht behauptet, dass ein genehmigtes Bauprojekt vorliegt.

Die Gelegenheit

Aktueller Grundstückszustand: Das bestehende Gebäude wurde vom Eigentümer bereits abgebrochen; das Grundstück ist vollständig geräumt und für die Aufnahme der Bauarbeiten vorbereitet, vorbehaltlich aller erforderlichen Bewilligungen und Freigaben.

Zum Verkauf steht ein außergewöhnlicher Bauplatz in einer der begehrtesten Grün- und Villenlagen Wiens. Die Liegenschaft verbindet die private Atmosphäre von Grinzing mit der Möglichkeit, eine großzügige, individuell geplante Villa mit weitläufigen Freiflächen und einer unterirdischen Garage zu realisieren.

GRUNDSTÜCK

835 m² Vertragsgegenstand
KG 01502 Grinzing · EZ 1355
GST 927/5 und GST 927/7
GST 927/3 — nicht Bestandteil der Transaktion
Bauplatz A · Widmung W · Bauklasse I

PROJEKTANSATZ

ca. 548,26 m² projektierte Nutzfläche des Hauses
ca. 133,74 m² projektierte Garagen-/Nebenfläche
Garage für 3 Fahrzeuge
2 oberirdische und 2 unterirdische Geschosse

Projektkennzahlen

Merkmal	Angabe
Adresse	Cobenzlgasse 108, 1190 Wien
Vertragsgegenstand	835 m ² — GST 927/5 und GST 927/7
Projektierte bebaute Fläche	ca. 180,58 m ²
Projektierte Nutzfläche Haus	ca. 548,26 m ²
Projektierte Garage/Nebenfläche	ca. 133,74 m ²
Geschosse	2 oberirdische Geschosse, 2 Untergeschosse
Gebäudehöhe	Projektierte Vergleichshöhe ca. 6,31 m; angeführtes Maximum 6,50 m
Stellplätze	Garage für 3 Fahrzeuge

Planungs- und Bauunterlagen

Zum Objekt liegen Einreichpläne, Höhen- und Flächenberechnungen, ein topografischer Lageplan sowie geotechnische Unterlagen vor. Ergänzend liegt laut vorgelegten Unterlagen eine positive MA-19-Bestätigung vom 06.08.2024 nach § 62a Abs. 5a BO vor: An der Erhaltung des bestehenden Bauwerks besteht aus Sicht des örtlichen Stadtbildes kein öffentliches Interesse. Diese Bestätigung betrifft den Abbruchbestand und ist keine Baubewilligung für den Neubau.

Einreichplanung vorhanden

Topografie

Flächenberechnung

Geotechnische Stellungnahme

Baugrubensicherung

Nachbarbereiche zu prüfen

Technischer Hinweis

Die Unterlagen weisen auf eine grundsätzlich gute Tragfähigkeit des Flysch-Untergrunds hin. Wegen der tiefen Baugrube für die Untergeschosse sind Baugrubensicherung, Wasserhaltung/Drainage und geotechnische Begleitung gesondert zu prüfen und zu kalkulieren. Für eine Nagelwand werden Nachbarrechte und eine zeitweise Inanspruchnahme angrenzender Bereiche thematisiert; alternativ ist eine Bohrpfahlwand zu untersuchen.

Wesentliche Käuferprüfung: Die technischen Unterlagen ersetzen keinen aktuellen Baubewilligungsbescheid und keine Prüfung der Ausführbarkeit durch die Käuferberater. Die endgültigen technischen und vertraglichen Voraussetzungen werden im vertraulichen Datenraum offengelegt.

Lage

Grinzing zählt zu den etabliertesten Wiener Wohnlagen: Weinberge, Heurige, hochwertige Einfamilienhäuser und eine ruhige, grüne Umgebung prägen das Umfeld. Cobenzlgasse 108 richtet sich an Eigennutzer, Family Offices und ausgewählte Projektentwickler, die ein diskretes Villenprojekt in Döbling suchen.

Verkaufsprozess

Bevorzugt wird ein diskreter, qualifizierter Verkaufsprozess. Technische und rechtliche Unterlagen werden nach Identifizierung des Interessenten und Unterzeichnung einer Vertraulichkeitserklärung bereitgestellt. Verbindliche Angebote stehen unter dem Vorbehalt der rechtlichen Prüfung und einer belastbaren Übertragungsstruktur.