

Эксклюзивный участок для частной виллы

Cobenzlgasse 108 · Bauplatz A · Einreichplanung vorhanden

Цена предложения: €2 190 000 VB

Статус продажи: настоящий документ предназначен для предварительного ознакомления квалифицированных покупателей. В отношении объекта используется формулировка **«Einreichplanung vorhanden»** — имеющаяся документация для подачи проекта. Документ не утверждает наличие действующего разрешения на строительство.

Возможность

Текущее состояние участка: собственник уже снес существовавшее здание; участок полностью очищен и готов к началу строительных работ при условии наличия всех необходимых разрешений и согласований.

К продаже предлагается редкий участок в одной из наиболее престижных зелёных и вилловых зон Вены. Cobenzlgasse 108 сочетает приватность Grinzing, виноградники и спокойную жилую среду с возможностью реализовать индивидуальную просторную виллу с большими открытыми пространствами и подземным гаражом.

УЧАСТОК

835 м² — предмет сделки
 KG 01502 Grinzing · EZ 1355
 GST 927/5 и GST 927/7
 GST 927/3 площадью 136 м² — в сделку не входит
 Bauplatz A · жилая зона W · Bauklasse I

ПРОЕКТНАЯ КОНЦЕПЦИЯ

около 548,26 м² проектной Nutzfläche дома
 около 133,74 м² гаражной/вспомогательной площади
 Гараж на 3 автомобиля
 2 надземных и 2 подземных этажа

Основные показатели

Параметр	Рабочее значение
Адрес	Cobenzlgasse 108, 1190 Wien
Площадь сделки	835 м² — GST 927/5 и GST 927/7
Проектная площадь застройки	около 180,58 м²
Проектная Nutzfläche дома	около 548,26 м²
Гараж / вспомогательная площадь	около 133,74 м²
Этажность	2 надземных этажа и 2 подземных этажа
Парковка	Гараж на 3 автомобиля

Планировочная и техническая документация

В закрытом пакете доступны Einreichpläne, расчёты высот и площадей, топографический план, геотехническое заключение и материалы по креплению котлована. Кроме того, в переданных документах имеется положительное подтверждение МА 19 от 06.08.2024 по § 62a Abs. 5a BO: с точки зрения городского облика отсутствует публичный интерес в сохранении существующего здания. Это относится к существующему зданию и не является разрешением на строительство нового объекта.

ИМЕЕТСЯ Einreichplanung vorhandenТопографияРасчёты площадей	ПРОВЕРЯЕТСЯ ПОКУПАТЕЛЕМ ГеотехникаКрепление котлованаПрава соседей
---	--

Техническое замечание

Материалы указывают на в целом благоприятную несущую способность флишевого основания. Из-за глубокой строительной выемки для подземных этажей отдельно проверяются крепление котлована, водоотведение и геотехническое сопровождение. Вопросы анкеровки, прав соседей и возможного временного использования прилегающих зон требуют отдельного согласования.

Обязательная проверка: техническая документация не заменяет актуальный Baubewilligungsbescheid и независимую проверку выполнимости проекта консультантами покупателя. Окончательные технические и договорные условия раскрываются в конфиденциальном data room.

Локация и процесс продажи

Grinzing — одна из наиболее известных жилых зон Вены: виноградники, Neurige, качественная индивидуальная застройка и зелёная спокойная среда. Объект ориентирован на частного покупателя, Family Office и выбранного девелопера, заинтересованных в дискретном вилловом проекте в Döbling.

Предпочтителен контролируемый конфиденциальный процесс. Юридические и технические материалы предоставляются после идентификации покупателя, NDA и подтверждения финансовой состоятельности. Любое verbindliches Angebot подлежит юридической и технической проверке.