



Bestlage am Cobenzl – baugenehmigt und provisionfrei!

1190 Wien, Cobenzlgasse 72



MAJER
IMMOBILIEN
HOLDING

Objektdaten

Adresse	1190 Wien, Cobenzlgasse 72
Nutzungsart	Wohnen
Eigentumsform	Alleineigentum
Bauart	Altbau
Baujahr	Anfang 20. Jahrhundert
Zustand	sanierungsbedürftig
Verfügbar	ab sofort
Grundstücksfläche	564 m ²
Nutzfläche	256 m ²
Keller	42 m ²
Parkmöglichkeiten	1 Stellplatz
Heizung	Gasetagenheizung



Highlights der Projektplanung

- Baugenehmigte Einreichplanung für ein Projekt mit 3 Wohneinheiten
- Auswechslungsplanung für Einfamilienvilla in Genehmigungsphase
- Wohnnutzfläche: 317,75 m²
- Freiflächen: 285,43 m²
- Weinkeller: 43,89 m²
- Garage mit 4 Stellplätzen

Aktuell befindet sich auf dem 564 m² großen Grundstück ein zweistöckiges Haus mit zwei Wohneinheiten - insgesamt 256,03 m² Nutzfläche zzgl. Keller - welches Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut wurde.

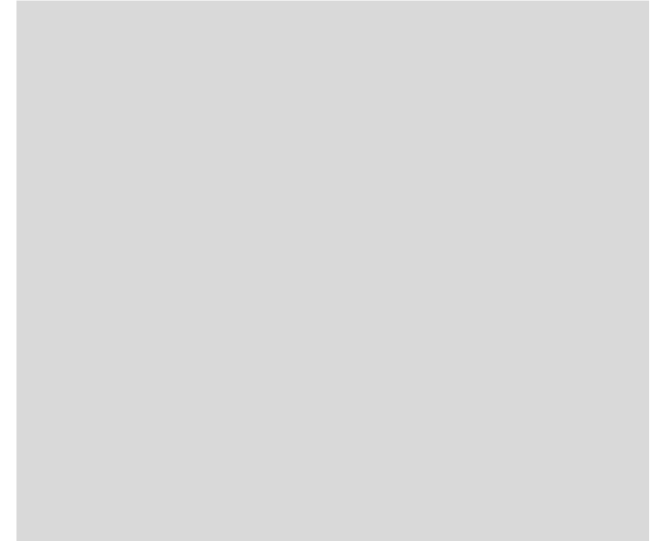
Es liegt eine baugenehmigte Einreichplanung für ein Projekt mit 3 Wohneinheiten vor:

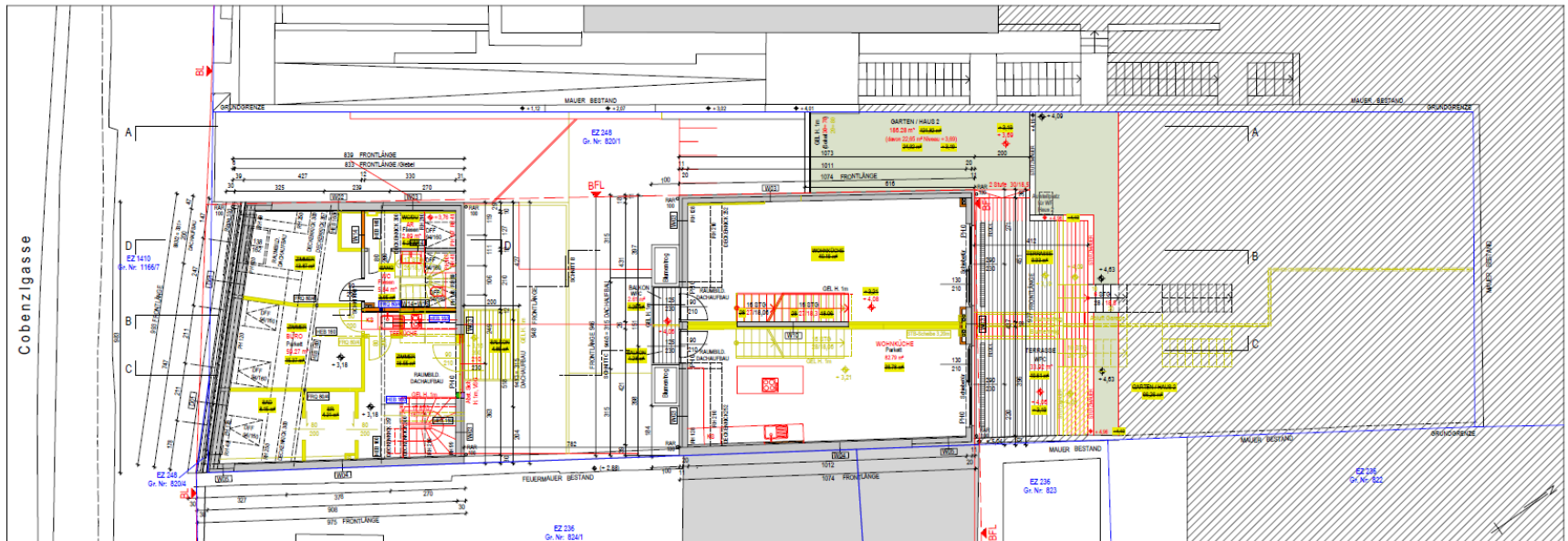
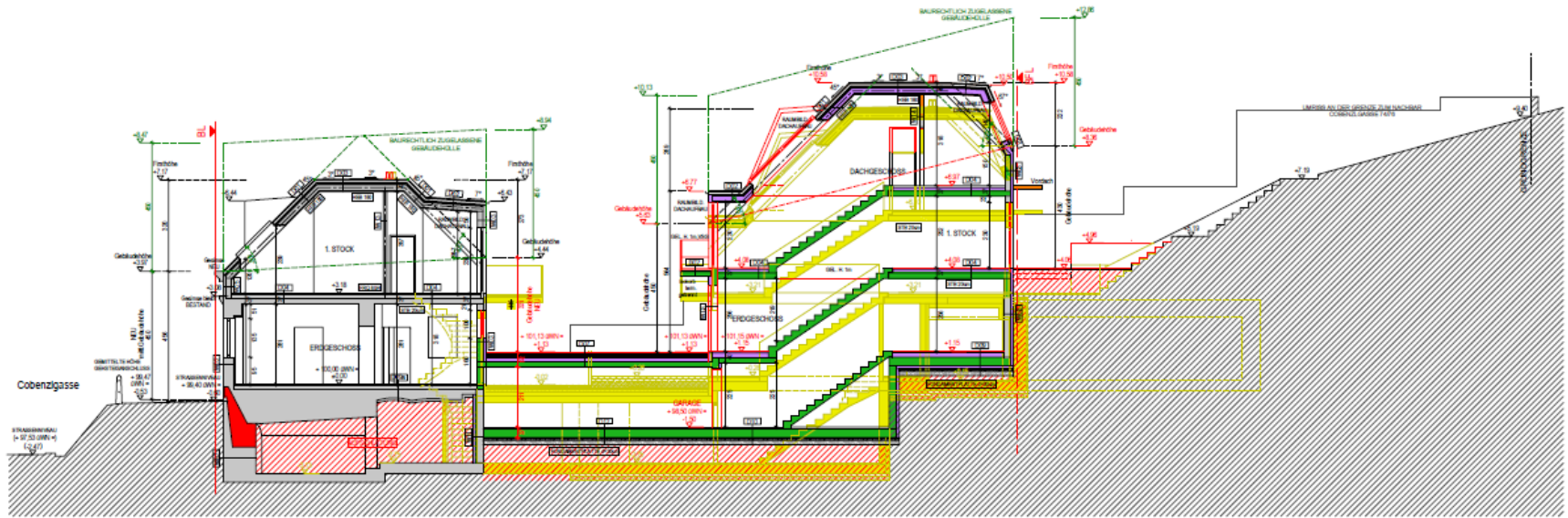
Die reine Wohnnutzfläche beträgt 317,75 m² und verteilt sich auf 2 Ebenen im straßenseitigen Haus und 3 Ebenen im hofseitigen Zubau.

Den Einheiten sind Balkone/Terrassen/Gärten mit einer Freiflächensumme von 285,43 m² und ein Weinkeller zugeordnet.

Aufgrund der funktionellen und wirtschaftlichen Planung und der sehr guten Mikrolage, eignet sich dieses Projekt als Anlageobjekt (3 Wohnungen) oder kann als großzügiges Einfamilienhaus (mit Firmensitz) genutzt werden.

Lage





1. OBERGESCHOSS

Infrastruktur

Die Liegenschaft in der **Cobenzlgasse 72** befindet sich in **privilegierter Höhenlage des 19. Bezirks** und zählt zu den **begehrtesten Wohnadressen Wiens**. Eingebettet in die sanften Hügel von **Döbling**, besticht die Umgebung durch ihre außergewöhnliche Ruhe, viel Grün und einen Blick über die Stadt.

In unmittelbarer Nähe laden die **weitläufigen Weinberge** zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein, während renommierte Heurige und gehobene Gastronomiebetriebe das **exklusive Lebensgefühl** dieser Lage unterstreichen.

Trotz der **naturnahen Umgebung** ist die **Anbindung an die Wiener Innenstadt hervorragend**: Über die nahegelegenen Verkehrsachsen sowie öffentliche Verkehrsmittel erreicht man das Stadtzentrum in kurzer Zeit. Die Lage vereint somit auf ideale Weise diskrete Wohnqualität im Grünen mit der urbanen Vielfalt und kulturellen Exzellenz Wiens.



Kaufpreis

€ 1.999.000,-

Allgemein

Sämtliche Angaben zum angebotenen Objekt wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit jener Angaben, die auf Information des Liegenschaftseigentümers erfolgten, wird keine Gewähr geleistet. Mit diesem Exposé wurden die aktuellen Bestimmungen der Immobilienmaklerverordnung sowie eine Nebenkostenübersicht im Sinne des KSchG übermittelt. Auf das bestehende wirtschaftliche Naheverhältnis zwischen Makler und Auftraggeber wird hiermit hingewiesen.

Nebenkosten

Der guten Ordnung wegen weisen wir darauf hin, dass im Falle eines Abschlusses zwischen Käufer und Verkäufer folgende Nebenkosten (in Prozent vom Kaufpreis) zu kalkulieren sind:

3,5 % Grunderwerbsteuer
1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Vanessa Oblak

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

☎ +43 699 13 20 3000 | ✉ oblak@majer.com