

Eigentumswohnungen
50674 Köln

GLOBAL ACT

Leben und Wohnen mit Gewinn

RICHARD- WAGNER- STRASSE 26

INNENSTADT

**Besonders – Eigentum
im Komponisten-Viertel.**

Köln pur.



www.global-act.de



RICHARD- WAGNER- STRAßE 26

**Besonders – Eigentum
im Komponisten-Viertel.**

INNENSTADT
50674 Köln

Eigentumswohnungen

INHALTSANGABE

SEITE 2-3
INHALT

SEITE 4-7
LAGE: SZENEFOTOS, INFRASTRUKTUR

SEITE 8-11
OBJEKT: DETAILS, ANSICHTEN, AUSSTATTUNG

SEITE 12-21
WOHNUNGEN: GRUND RISSE, WOHNFLACHEN

SEITE 22-23
**FACTS: BAUBESCHREIBUNG, ZAHLEN / FAKTEN,
WOHN- UND NUTZFLACHEN,
MITEIGENTUMSANTEILE, ANSICHTEN**

SEITE 24
KONTAKT

ANLAGEN
**CHANCEN UND RISIKEN IM ÜBERBLICK
AKTUELLE BILDER**

Im Viertel.





INFRASTRUKTUR UND ENTFERNUNGEN

RICHARD-WAGNER-STRASSE 26 CIRCA

GASTRO / CAFÉS / BARS: DIREKTE UMGEBUNG

AACHENER STRASSE: 150 M

ÖPNV STADTBAHN: 150 M

BELGISCHE VIERTEL: 200 M

RUDOLFPLATZ / HAHNENTOR: 350 M

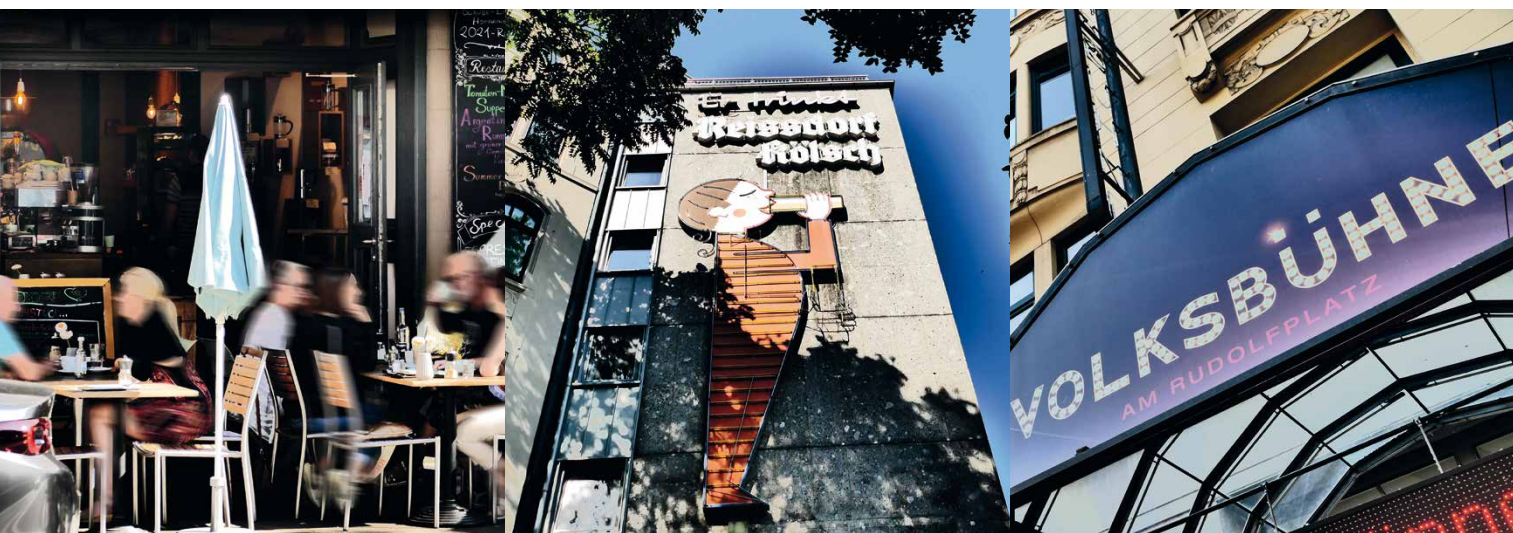
KÖLNER RINGE: 350 M

AACHENER WEIHER: 400 M

INNERE GRÜNGÜRTEL: 500 M

UNIVERSITÄT ZU KÖLN: AB 1.000 M

BAHNHOF KÖLN-SÜD: 1.000 M





**Tolle
Ausgangslage.**



Adresse: Richard-Wagner-Straße 26 Komponisten-Viertel, Belgisches-Viertel, Aachener Straße, Quartier Latäng, Kölner Ringe, Aachener Weiher, Grüngürtel, Brüsseler Platz, Innenstadt, Universität zu Köln – mehr geht nicht.

Wohnen, wo Köln lebendig ist! Das Viertel ist ein Mittelpunkt der kreativen Szene und auch eines der begehrtesten Wohnviertel der Domstadt. Hier leben bedeutet kurze Wege. Ausgehen, Einkaufen, Sport im Park, Stadtbahnfahren oder ein Theaterbesuch – kein Problem. In wenigen Minuten erreicht man jedes Ziel zu Fuß und sitzt etwa in einem der Straßencafés oder genießt das bunte Leben am Brüsseler Platz. Die Aachener Straße in diesem Viertel ist die angesagte Meile in Köln.

Bunte Cafés und coole Bars, individuelle Läden und trendige Restaurants bilden ein Umfeld, in dem sich Stadtmenschen, Studenten, Kreative und Künstler wohlfühlen.

Es gibt es eine so gute ÖPNV-Verbindungsanbindung, dass man hier perfekt ohne eigenen PKW leben und wohnen kann. Die persönliche Sport- und Relaxzone liegt mit Aachener Weiher und Grüngürtel vor der Haustür. Kein Wunder, dass dieser Innenstadt-Wohnraum heiß begehrt ist.



Ansicht Vorderseite
mit neuer Fassadengestaltung

**Mein Eigentum
in Köln.**

Besonders – Eigentum in der Kölner Innenstadt ist immer begehrt und auf lange Sicht attraktiv und wertbeständig – für den Eigenbedarf oder zur soliden Kapitalanlage.

Das Mehrfamilienhaus, Richard-Wagner-Straße 26, bietet 11 Eigentumswohnungen in angesagten Größen und Aufteilungen von rund 42 m² bis 100 m². Es gibt eine Zwei- und neun Dreizimmerwohnungen. Die Dreizimmerwohnungen bieten ein Kinderzimmer oder, perfekt als Homeoffice, ein Arbeitszimmer. Im Dachgeschoss befindet sich eine großzügige Fünzimmerwohnung mit Loggia. Bei den Wohnungen im 1. bis 3. Obergeschoss ist, optional, eine Variante der Raumaufteilung möglich. Kellergeschoss und ein kleiner Hof auf der Rückseite sind vorhanden.

Die Wohnungen bieten für Singles, Paare und Familien besten Komfort mit einer guten Raumaufteilung. Sie sind mit Bodenbelägen aus Fliesen, Parkett oder Laminat ausgestattet und profitieren von der massiven Bauweise des Gebäudes. Die Fassade erhält einen Neuanstrich. Alle Fenster haben eine Doppelverglasung. Bitte beachten Sie, dass nicht alle Einheiten renoviert sind.



**Richard-Wagner-Straße, Richtung Rudolfplatz, mit Haus Nr. 26
im September 2025 vor neuer Fassadengestaltung**

Highlights.

11 EIGENTUMSWOHNUNGEN

WOHNFLÄCHEN VON CA. 42 M² BIS 100 M²

1 X ZWEIZIMMER

9 X DREIZIMMER

1 X FÜNFZIMMER-DACHGESCHOSSWOHNUNG

BEI DEN WOHNUNGEN 1.-3. OG IST EINE VARIANTE DER RAUMAUFTeilUNG MÖGLICH (OPTION)

BODENBELÄGE MIT FLIESEN / PARKETT / LAMINAT

DOPPELVERGLASTE FENSTER

KELLERGECHOSS

NEUANSTRICH DER FASSADE

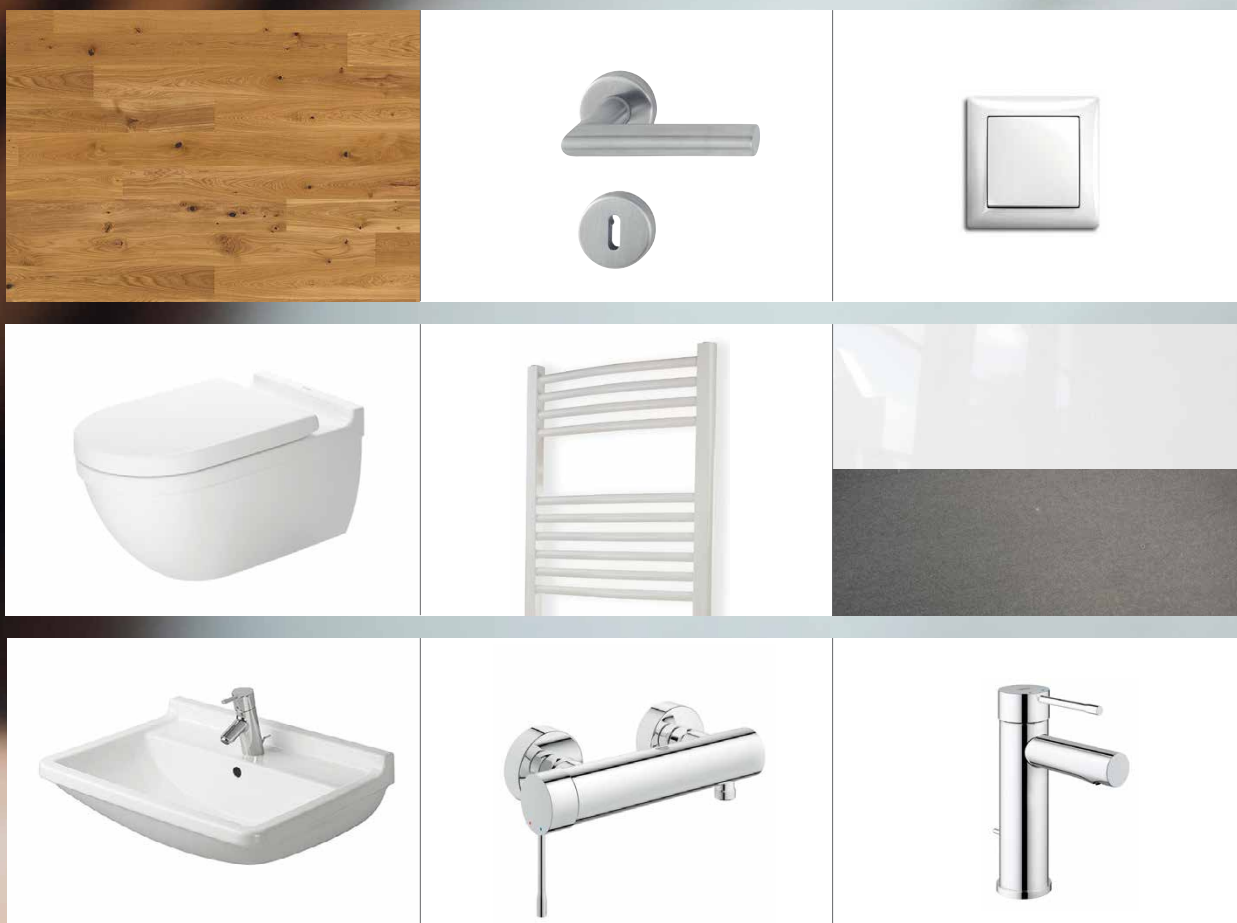
INNENSTADTLAGE IM KOMPONISTEN-VIERTEL

NICHT ALLE EINHEITEN SIND RENOVIERT.



Ansicht Rückseite

Ausstattungsbeispiele:



Detail.

ECHTHOLZPARKETT EICHE NABBUCO
TÜRBSCHLÄGE AUS EDELSTAHL
SCHALTERPROGRAMM REINWEIß
WC REINWEIß DURAVIT
HANDTUCHHEIZKÖRPER REINWEIß
FLIESEN MODERN UND GROßFORMATIG
WASCHTISCH REINWEIß DURAVIT
DUSCHARMATUR GROHE ESSENCE
WASCHTISCHARMATUR GROHE ESSENCE

HINWEIS:
HIER DARGESTELLT IST EINE BEISPIELAUSSTATTUNG. ABWEICHUNGEN SIND MÖGLICH
NICHT ALLE EINHEITEN SIND RENOVIERT.



Wohlfühl- größen.

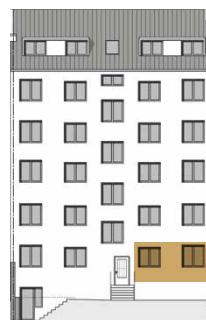
**Die Wohnungen 3–8 sind optional mit
einer weiteren Raumaufteilung möglich.**

3 Zimmer Wohnung Nr. 1

Erdgeschoss



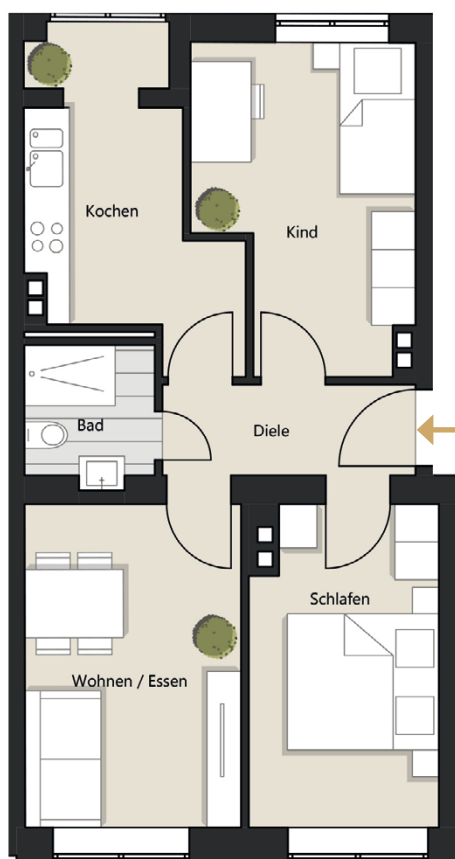
VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

ca. 50,31 m²

	m ²
WOHNEN / ESSEN	12,19
KOCHEN	9,35
SCHLAFEN	10,34
KIND	11,34
BAD	3,08
DIELE	4,01



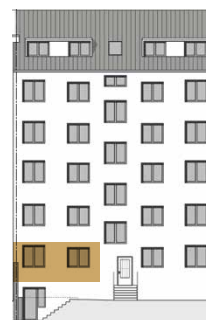
3 Zimmer

Wohnung Nr. 2

Erdgeschoss



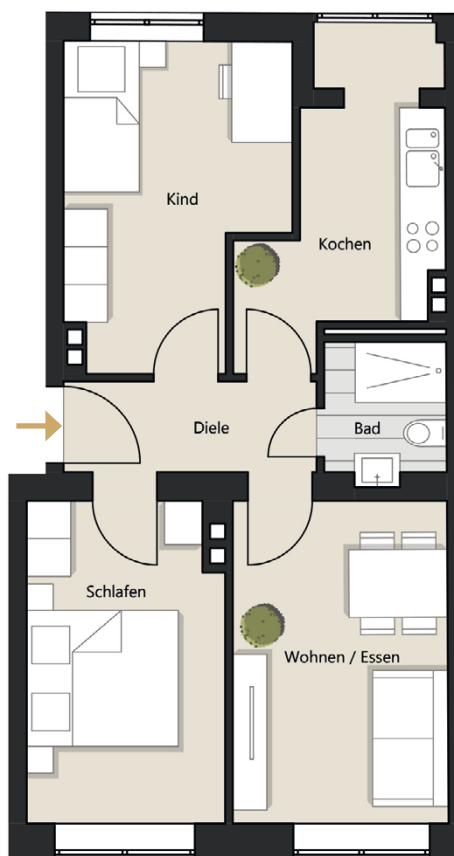
VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

ca. 50,08 m²

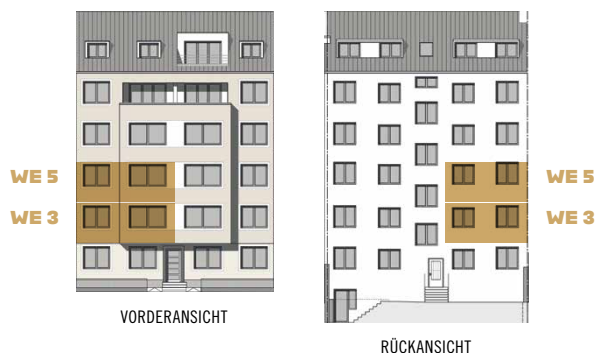
	m ²
WOHNEN / ESSEN	12,12
KOCHEN	8,71
SCHLAFEN	10,90
KIND	11,44
BAD	2,90
DIELE	4,01



3 Zimmer

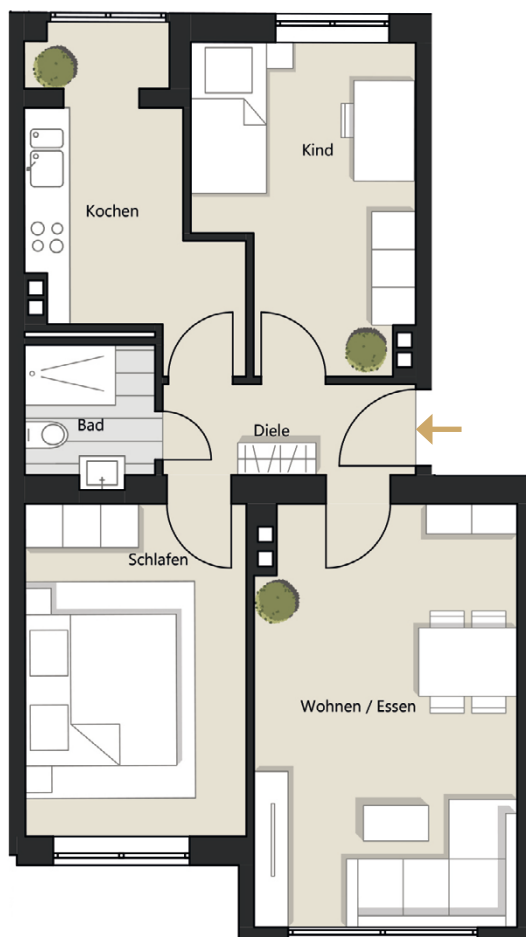
Wohnung Nr. 3 / Nr. 5

1. Obergeschoss / 2. Obergeschoss



ca. 59,54 m²

	m ²
WOHNEN / ESSEN	19,16
KOCHEN	9,10
SCHLAFEN	12,85
KIND	11,34
BAD	3,08
DIELE	4,01

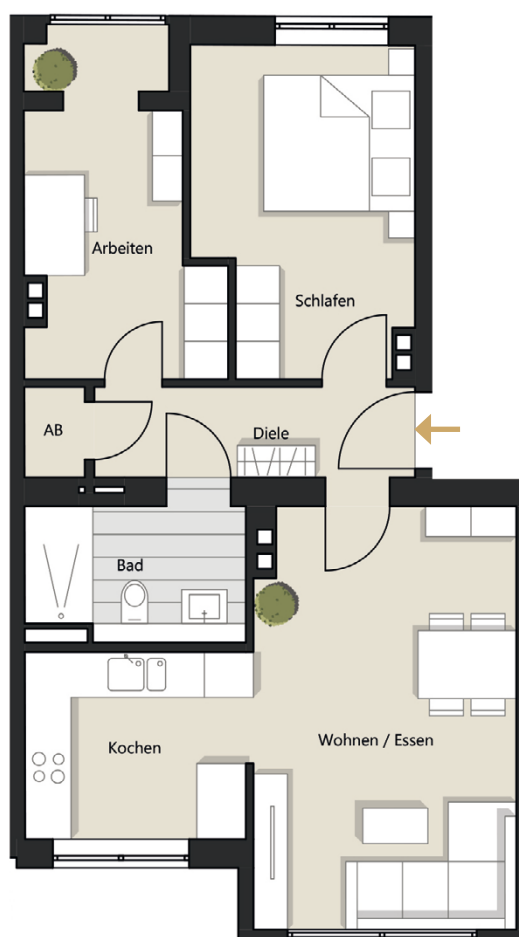


OPTION:

VARIANTE RAUMAUFTEILUNG B

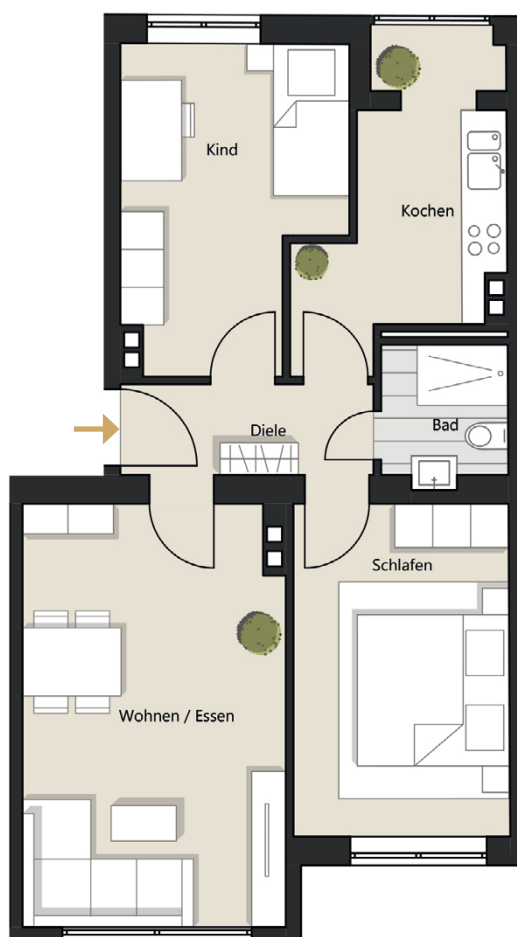
ca. 59,59 m²

	m ²
WOHNEN / ESSEN	19,16
KOCHEN	7,37
SCHLAFEN	11,96
ARBEITEN	10,02
BAD	5,04
ABSTELL	0,96
DIELE	5,08

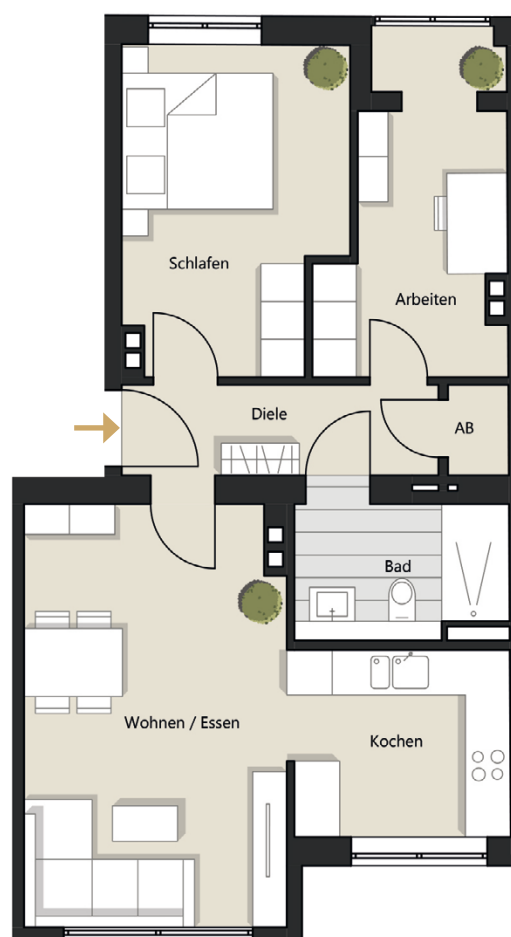


3 Zimmer**Wohnung Nr. 4 / Nr. 6****1. Obergeschoss / 2. Obergeschoss****ca. 58,77 m²**

	m ²
WOHNEN / ESSEN	19,16
KOCHEN	8,62
SCHLAFEN	12,54
KIND	11,44
BAD	3,00
DIELE	4,01

**OPTION:****VARIANTE RAUMAUFTeilUNG B****ca. 58,81 m²**

	m ²
WOHNEN / ESSEN	19,16
KOCHEN	7,21
SCHLAFEN	12,11
ARBEITEN	9,45
BAD	4,89
ABSTELL	0,96
DIELE	5,03

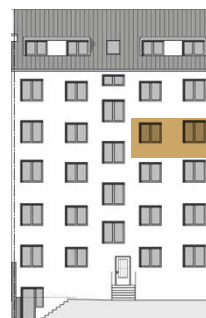


3 Zimmer Wohnung Nr. 7

3. Obergeschoss



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

ca. 59,97 m²

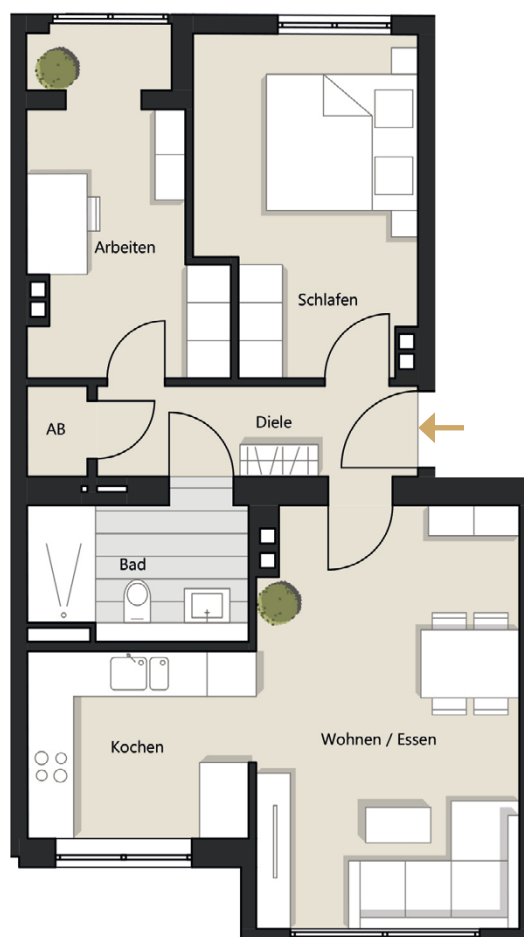
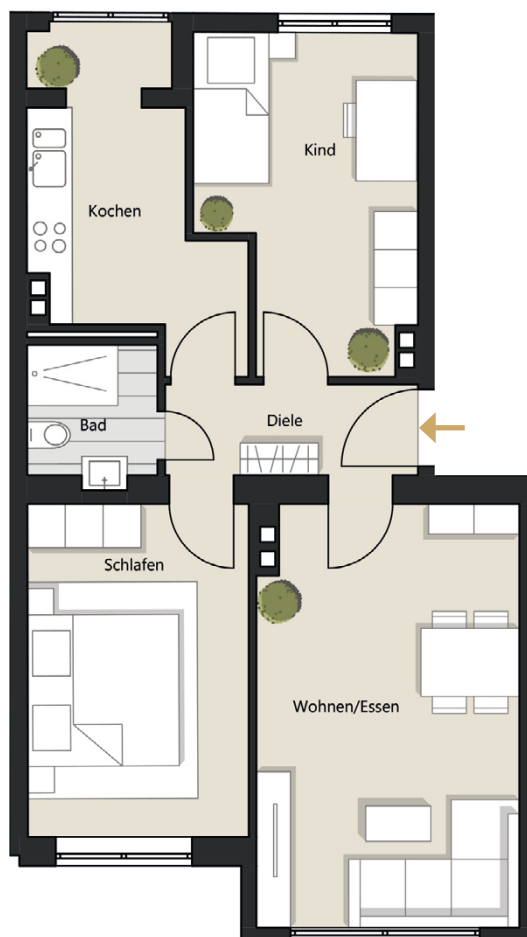
	m ²
WOHNEN / ESSEN	19,16
KOCHEN	9,14
SCHLAFEN	12,85
KIND	11,73
BAD	3,08
DIELE	4,01

OPTION:

VARIANTE RAUMAUFTEILUNG B

ca. 60,01 m²

	m ²
WOHNEN / ESSEN	19,16
KOCHEN	7,37
SCHLAFEN	12,35
ARBEITEN	10,06
BAD	5,04
ABSTELL	0,96
DIELE	5,08



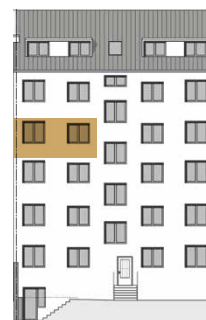
3 Zimmer

Wohnung Nr. 8

3. Obergeschoss



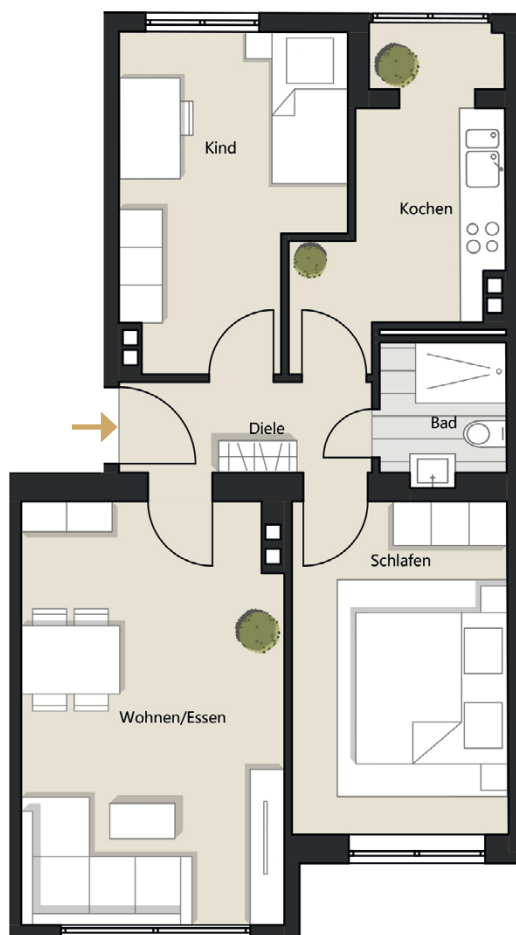
VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

ca. 59,18 m²

	m ²
WOHNEN / ESSEN	19,16
KOCHEN	8,64
SCHLAFEN	12,54
KIND	11,83
BAD	3,00
DIELE	4,01

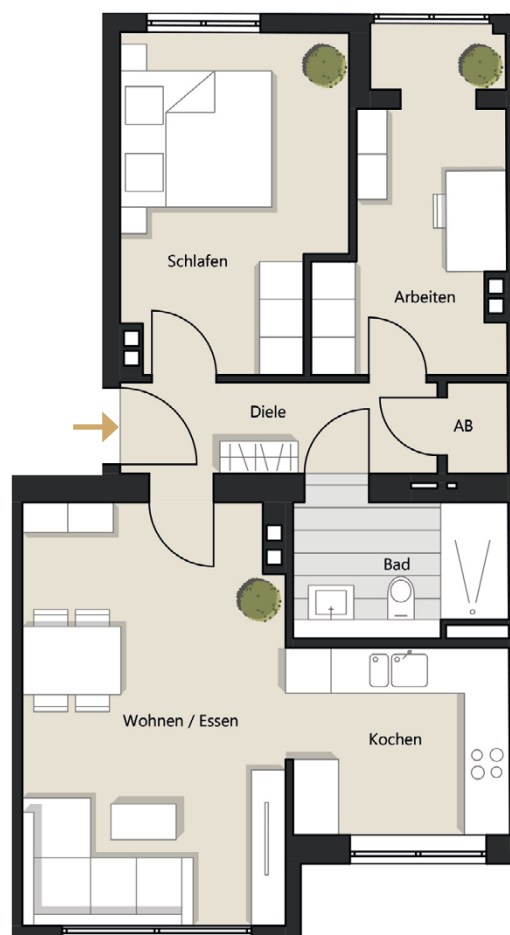


OPTION:

VARIANTE RAUMAUFTEILUNG B

ca. 59,23 m²

	m ²
WOHNEN / ESSEN	19,16
KOCHEN	7,21
SCHLAFEN	12,51
ARBEITEN	9,47
BAD	4,89
ABSTELL	0,96
DIELE	5,03



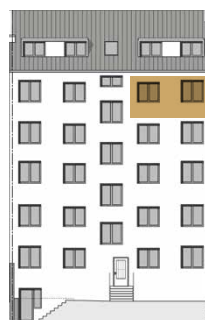
3 Zimmer

Wohnung Nr. 9

4. Obergeschoss



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

ca. 71,76 m²

	m ²
WOHNEN / ESSEN	24,69
KOCHEN	7,69
SCHLAFEN	12,34
ARBEITEN	10,02
BAD	5,04
ABSTELL	0,96
DIELE	5,08
LOGGIA (x 0,5)	5,94



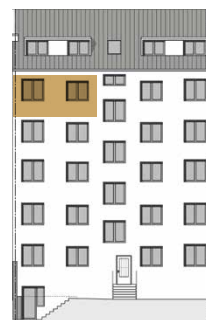
2 Zimmer

Wohnung Nr. 10

4. Obergeschoss



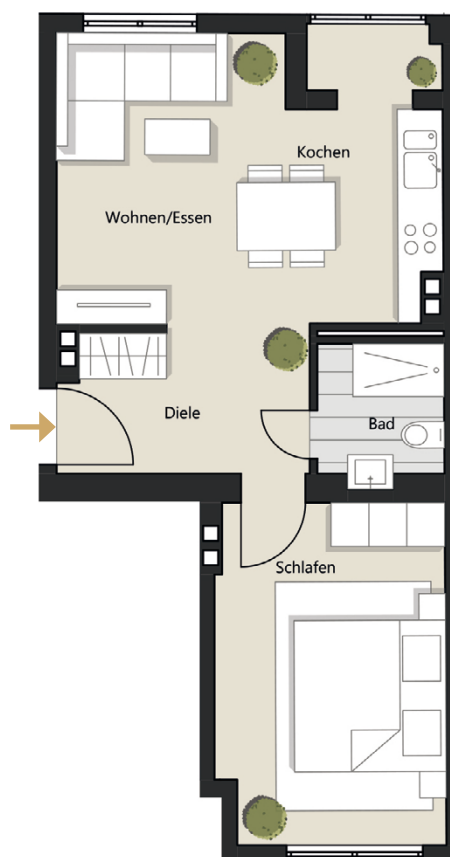
VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

ca. 41,89 m²

	m ²
WOHNEN / ESSEN	17,29
KOCHEN	5,53
SCHLAFEN	13,56
BAD	3,00
DIELE	2,51



DACHGESCHOSS MIT LOGGIA

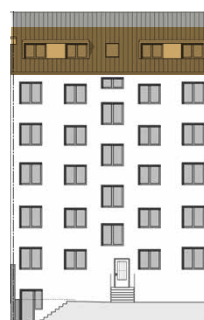
5 Zimmer

Wohnung Nr. 11

Dachgeschoss



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

ca. 99,60 m²

	m ²
WOHNEN / ESSEN	19,25
KOCHEN	9,45
SCHLAFEN	16,88
KIND 1	10,02
KIND 2	9,29
ARBEITEN	7,69
BAD 1	3,31
BAD 2	4,32
ABSTELL	1,30
DIELE	15,15
LOGGIA (x 0,5)	2,96



**RICHARD-WAGNER-STR. 26
50674 KÖLN
INNENSTADT**

BAUBESCHREIBUNG ZAHLEN UND FAKTEN

WOHN- UND NUTZFLÄCHEN MITEIGENTUMSANTEILE

ANSICHTEN

facts

BAUBESCHREIBUNG

BEZEICHNUNG:	MEHRFAMILIENHAUS
BAUJAHR:	CA. 1954 (MODERNISIERUNG IN 2025)
FLUR / FLURSTÜCK:	35 / 370
GRUNDSTÜCKSGRÖßE:	CA. 242 M²
WOHNEINHEITEN:	11
WOHNFLÄCHE GESAMT:	CA. 670 M²
WOHNUNGSGRÖßEN:	CA. 42 M²–100 M²
ANZAHL ZIMMER:	1 X 2-ZIMMER 9 X 3-ZIMMER 1 X 5 ZIMMER
GESCHOSSE:	KG, EG, 1.OG – 4.OG, DG
BODENBELÄGE:	PARKETT / FLIESEN / LAMINAT
KELLERGESCHOSS:	VORHANDEN
BAUWEISE:	MASSIV
DACH:	SATTELDACH
DECKEN:	BETONDECKEN
FASSADE:	PUTZFASSADE
FENSTER:	ISOLIERVERGLASTE FENSTER
TREPPEN:	STAHLBETONTREPPEN
LOGGIA:	WE 9 + WE 11
HEIZUNG:	ZENTRALHEIZUNG

WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE

EINHEIT NUMMER	TYP / ZIMMER	LAGE	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	MITEIGENTUMS- ANTEILE IN 1.000-STEL
WE 01	3-ZIMMER	ERDGESCHOSS	50,31 m²	75,13
WE 02	3-ZIMMER	ERDGESCHOSS	50,08 m²	74,78
WE 03	3-ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	* 59,54 / 59,59 m²	88,98
WE 04	3-ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	* 58,77 / 58,81 m²	87,82
WE 05	3-ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	* 59,54 / 59,59 m²	88,98
WE 06	3-ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	* 58,77 / 58,81 m²	87,82
WE 07	3-ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	* 59,97 / 60,01 m²	89,61
WE 08	3-ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	* 59,18 / 59,23 m²	88,45
WE 09	3-ZIMMER	4. OBERGESCHOSS	71,76 m²	107,16
WE 10	2-ZIMMER	4. OBERGESCHOSS	41,89 m²	62,55
WE 11	5-ZIMMER	DACHGESCHOSS	99,60 m²	148,72
GESAMT CA.			669,68 m²	1.000,00

* Bei den Wohnungen im 1. bis 3. Obergeschoss ist, optional, eine Variante der Raumaufteilung möglich.



Ansicht Richard-Wagner-Straße 26



Ansicht Gebäuderückseite

Eigentumswohnungen
50674 Köln

RICHARD- WAGNER- STRASSE 26

INNENSTADT

**Besonders – Eigentum
im Komponisten-Viertel.**

Köln pur.

GLOBAL ACT

Leben und Wohnen mit Gewinn

Jetzt informieren

0221 340 264 40

info@global-act.de

GLOBAL-ACT GmbH
Agrippinawerft 12
50678 Köln

Folgen Sie uns auf:



Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 09/2025 zum Zeitpunkt der Druckfertigstellung dieses Exposés dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten, insbesondere auch im Hinblick auf die Inhalte der Baubeschreibung, Grundrisse, Größen- sowie Preisangaben und die mit Grundrissplänen, Detailzeichnungen und der Projektübersicht verbundenen Angaben. Dieses Exposé stellt ausdrücklich kein Vertragsangebot dar. Abbildungen der Wohnungen sind beispielhaft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Bildnachweise ©:
iStock.com; TST-VISUELL Werbeagentur

Stand: 10/2025

www.global-act.de