

**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](http://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, LAGEPLAN**

**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

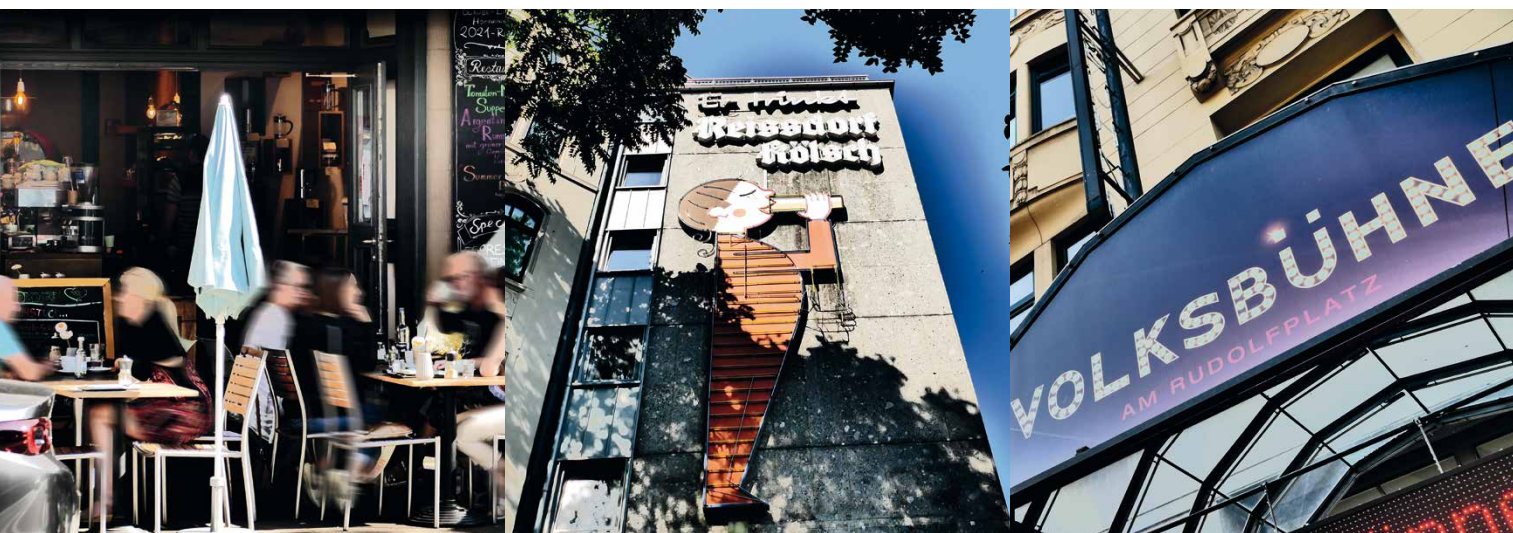
KÖLNER RINGE: 350 M

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-Verkehrsanbindung, 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 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>. Es gibt eine Zwei- und neun Dreizimmerwohnungen. Im Dachgeschoss wird eine großzügige Fünfstückwohnung mit Loggia neu ausgebaut. Die Dreizimmerwohnungen bieten ein Kinderzimmer oder, perfekt als Homeoffice, ein Arbeitszimmer. 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. Sie profitieren von der massiven Bauweise und der neu gestalteten Außenfassade. 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 M<sup>2</sup> BIS 100 M<sup>2</sup>**

**1 X ZWEIZIMMER**

**9 X DREIZIMMER**

**1 X FÜNFZIMMER-DACHGESCHOSSWOHNUNG (NEUAUSBAU)**

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

**BODENBELÄGE MIT FLIESEN / PARKETT / LAMINAT**

**DOPPELVERGLASTE FENSTER**

**KELLERGECHOSS**

**NEUE FASSADENGESTALTUNG**

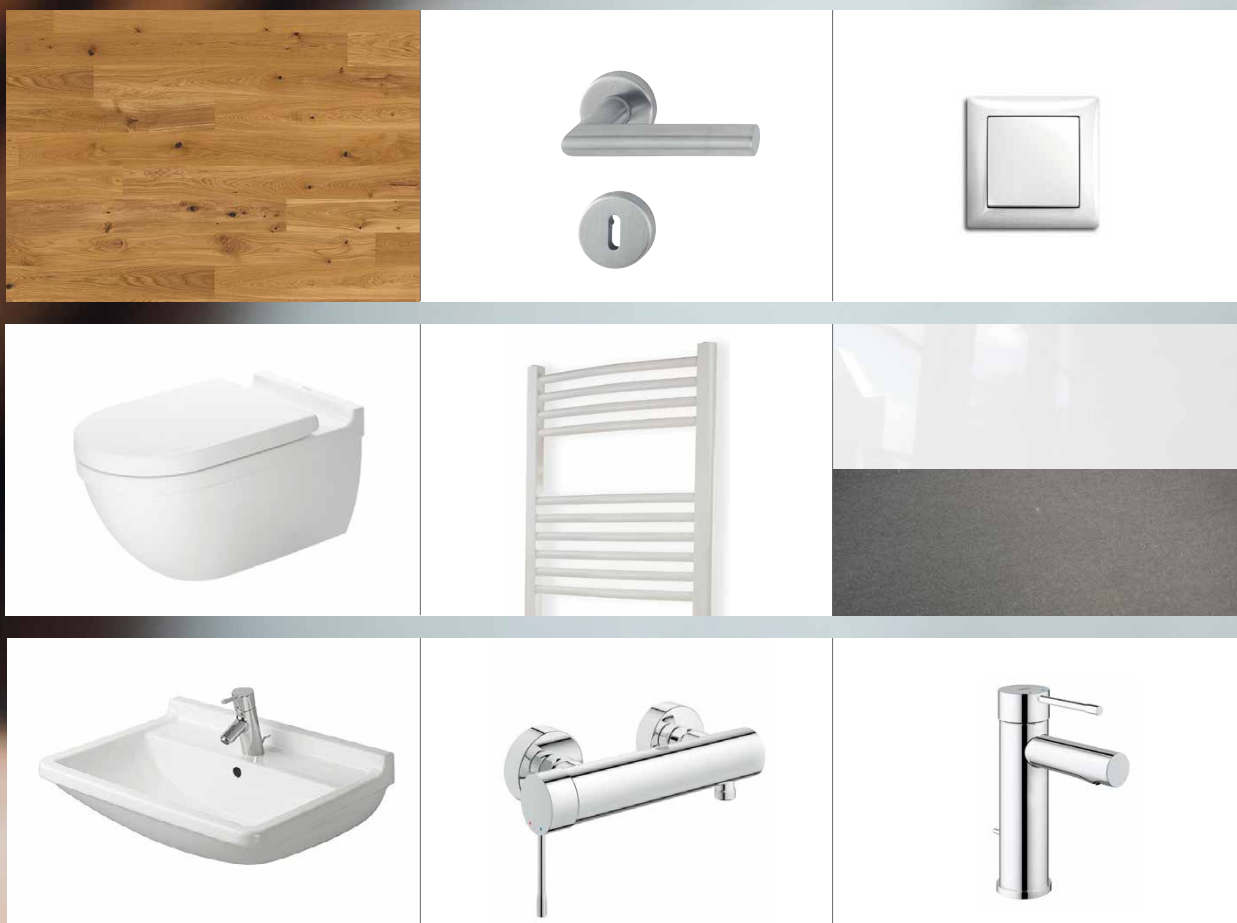
**INNENSTADTLAGE IM KOMPONISTEN-VIERTEL**

**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.**

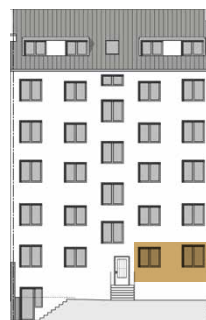
# 3 Zimmer

## Wohnung Nr. 1

Erdgeschoss



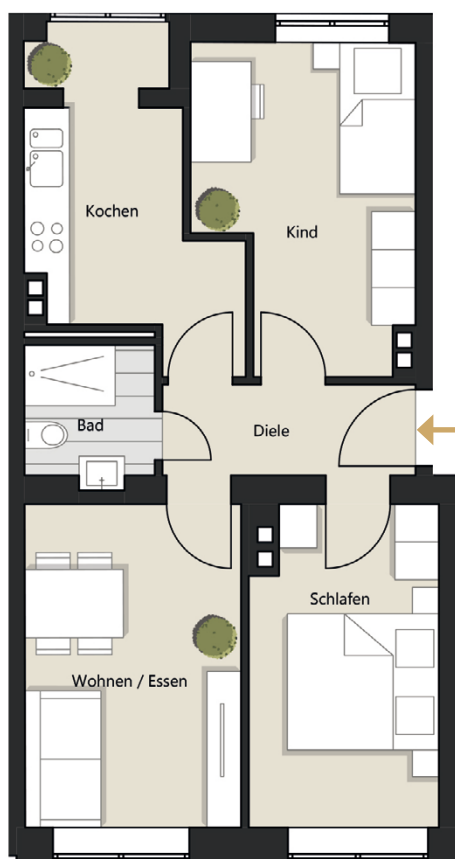
VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

ca. 50,31 m<sup>2</sup>

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



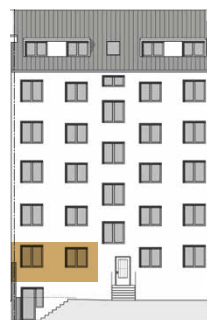
# 3 Zimmer

## Wohnung Nr. 2

Erdgeschoss



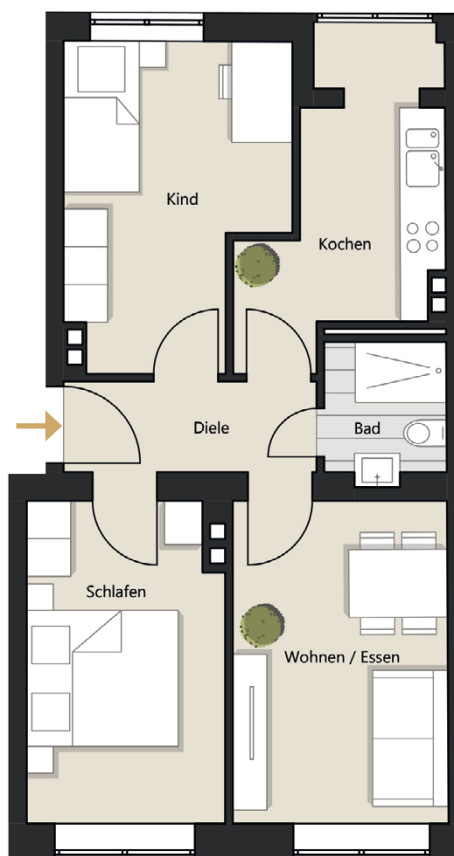
VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

**ca. 50,08 m<sup>2</sup>**

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



## 3 Zimmer

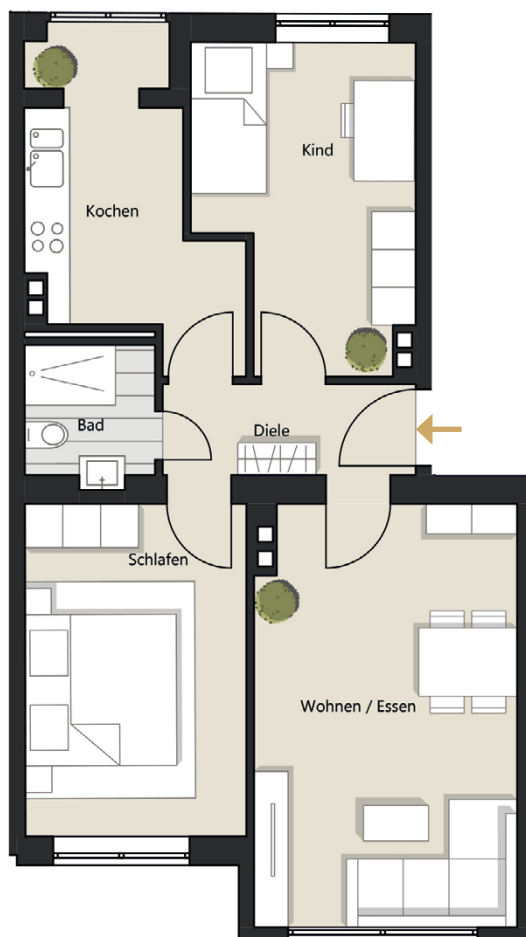
# Wohnung Nr. 3 / Nr. 5

1. Obergeschoss / 2. Obergeschoss



ca. 59,54 m<sup>2</sup>

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

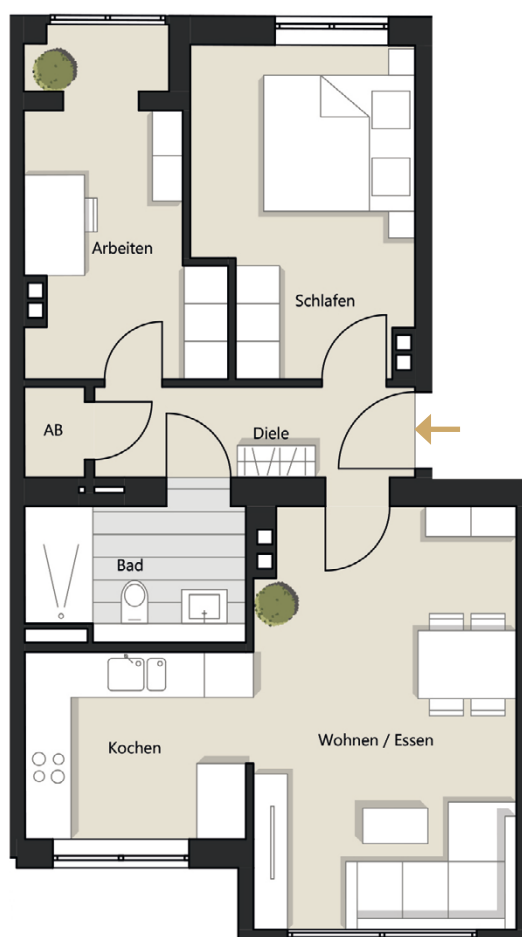


### OPTION:

### VARIANTE RAUMAUFTEILUNG B

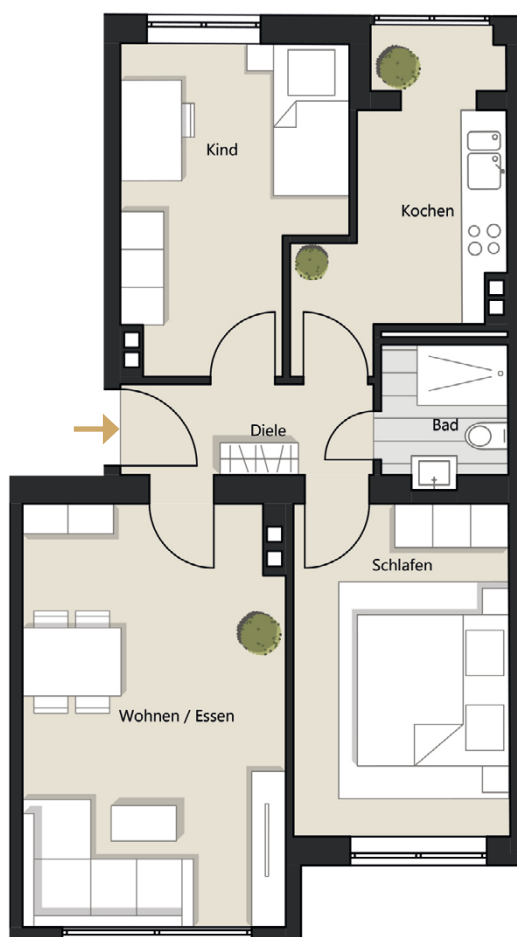
ca. 59,59 m<sup>2</sup>

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

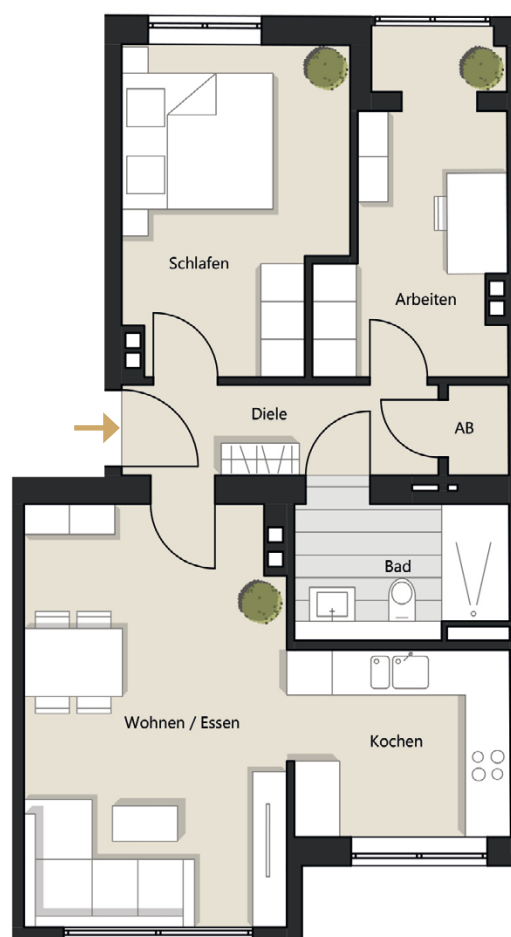


**3 Zimmer****Wohnung Nr. 4 / Nr. 6****1. Obergeschoss / 2. Obergeschoss****ca. 58,77 m<sup>2</sup>**

	m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>**

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

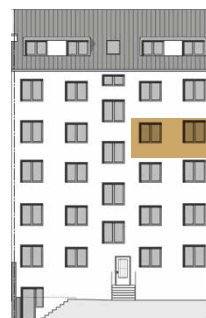


# 3 Zimmer Wohnung Nr. 7

3. Obergeschoss



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

## OPTION:

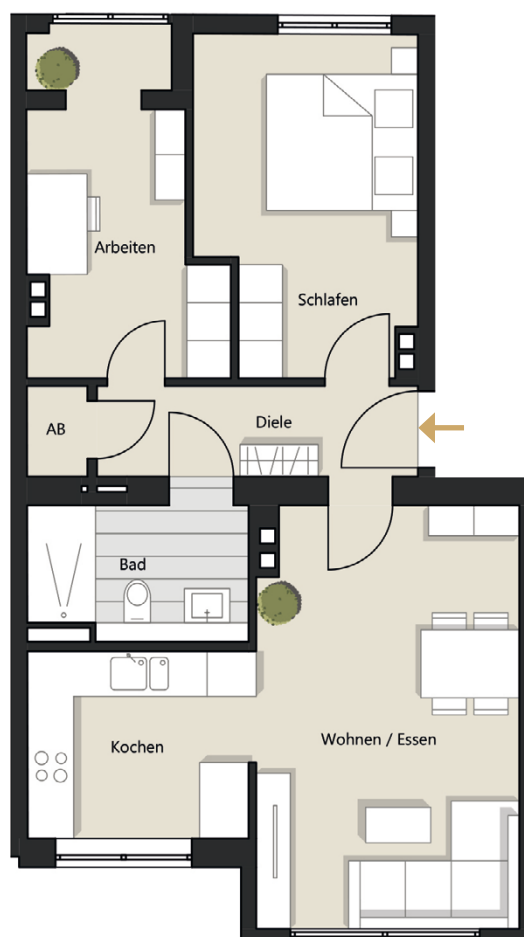
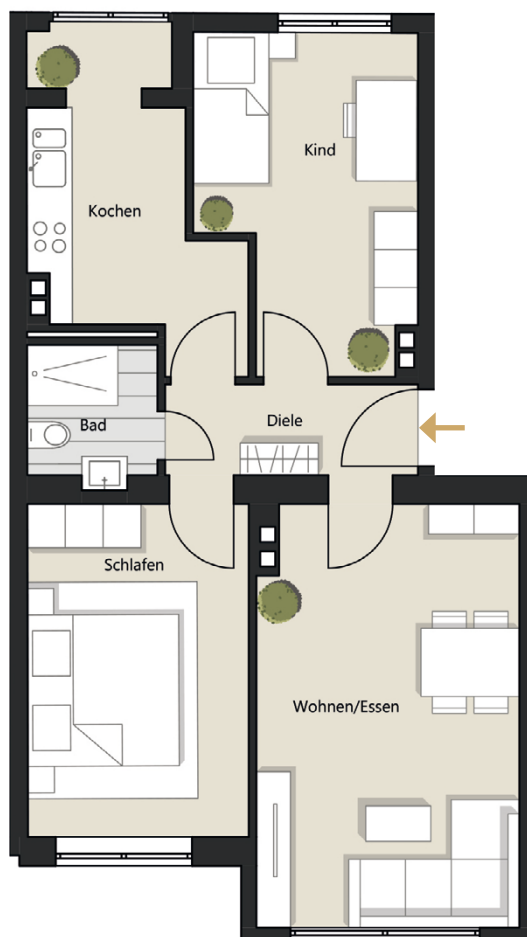
### VARIANTE RAUMAUFTEILUNG B

ca. 60,01 m<sup>2</sup>

ca. 59,97 m<sup>2</sup>

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

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



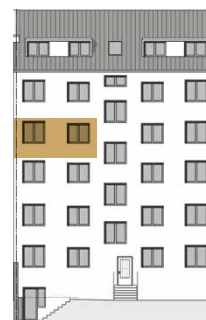
# 3 Zimmer

## Wohnung Nr. 8

3. Obergeschoss



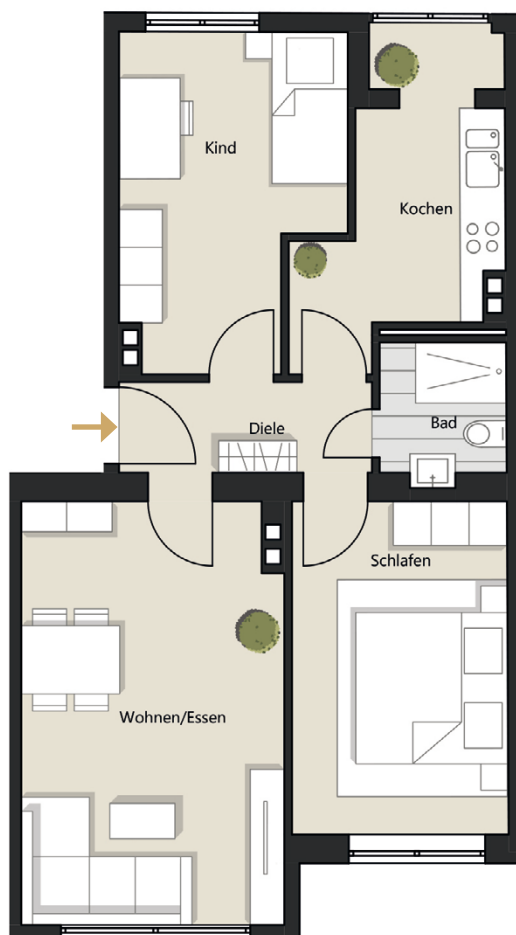
VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

ca. 59,18 m<sup>2</sup>

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

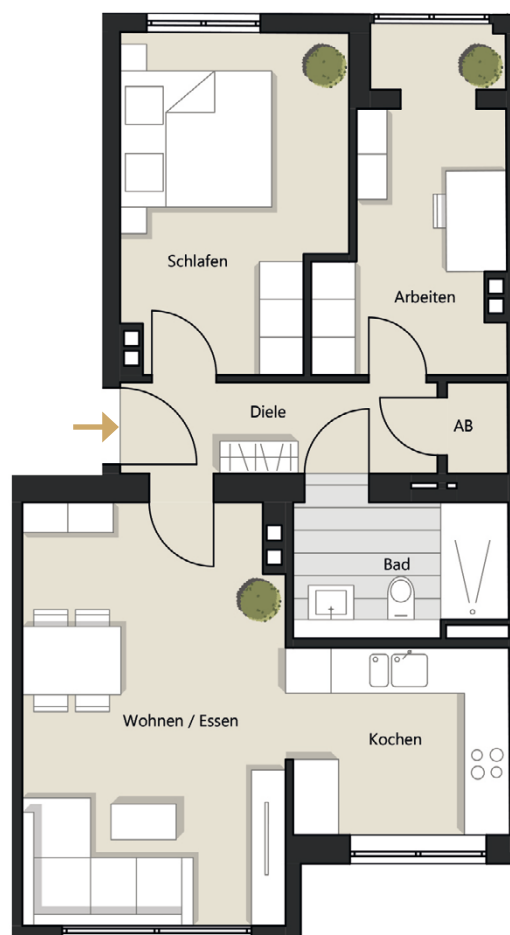


## OPTION:

## VARIANTE RAUMAUFTEILUNG B

ca. 59,23 m<sup>2</sup>

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



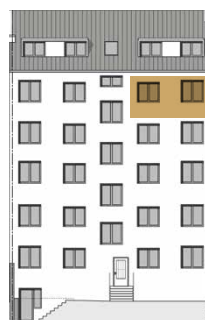
# 3 Zimmer

## Wohnung Nr. 9

4. Obergeschoss



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

ca. 71,76 m<sup>2</sup>

	m <sup>2</sup>
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



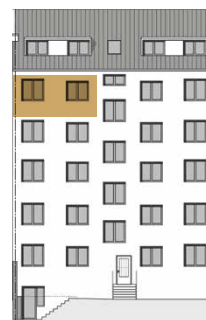
## 2 Zimmer

### Wohnung Nr. 10

4. Obergeschoss



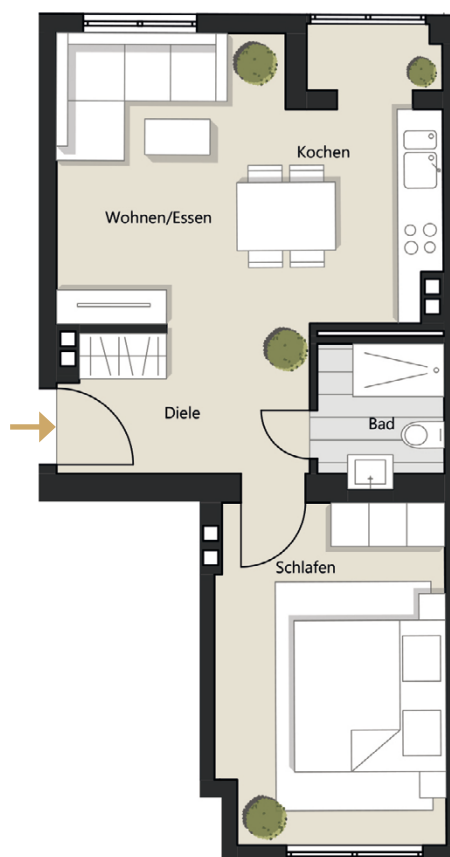
VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

**ca. 41,89 m<sup>2</sup>**

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

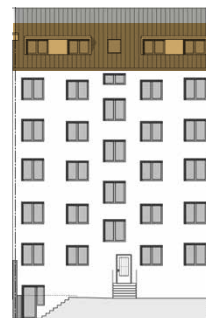


# NEUAUSBAU DACHGESCHOSS MIT LOGGIA

## 5 Zimmer Wohnung Nr. 11 Dachgeschoss



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

**ca. 99,60 m<sup>2</sup>**

	m <sup>2</sup>
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  
LAGEPLAN**

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 FERNWÄRME

**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 <b>NEUAUSBAU</b>	99,60 m²	148,73
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: September 2025**

**www.global-act.de**