

Wien, Döbling - Wien

# Liegenschaft in Wien Grinzing - Visualisierung von zwei Townhäusern

Objektnummer: 2026344018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 3.980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 277 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 1.167 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>2026344018</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>3.980.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 277 m<sup>2</sup></b>	<b>Provision</b>	<b>3 % plus UST</b>
<b>Dachform</b>	<b>Pulldach</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1414</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>

Objektnummer: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



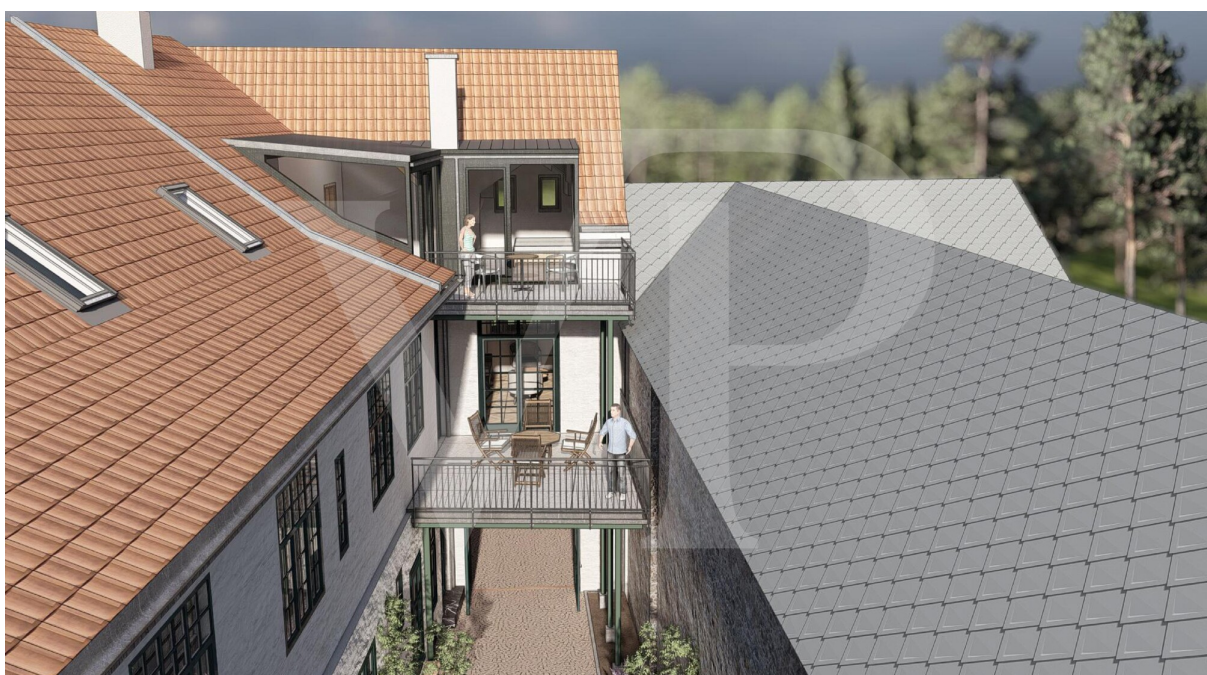
Objektnummer: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



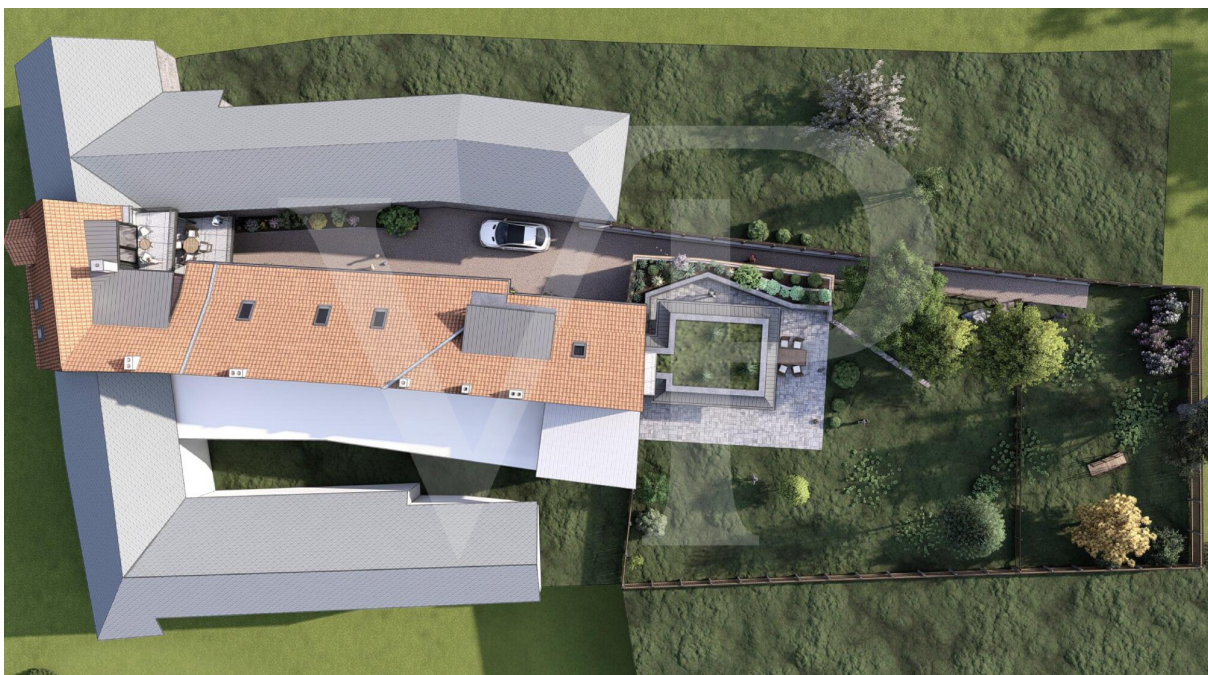
Objektnummer: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



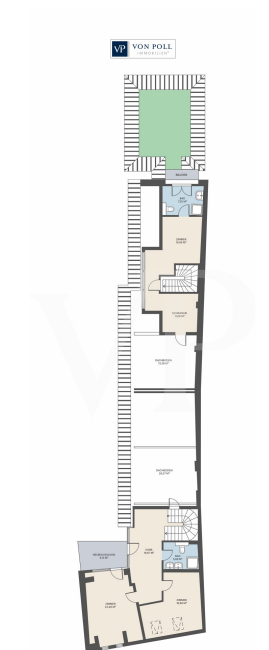
Objektnummer: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



**Objektnummer: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## **Ein erster Eindruck**

Im Herzen von Grinzing, einem der exklusivsten und traditionsreichsten Wohnviertel Wiens, befindet sich diese außergewöhnliche Liegenschaft, erstmals genannt 1414, mit beeindruckendem Entwicklungspotenzial.

Auf einem großzügigen Grundstück von 1.167 m<sup>2</sup> gelegen, vereint das denkmalgeschützte Haus historischen Charme mit vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Erweiterung.

Die bestehende Wohnfläche von derzeit rund 277 m<sup>2</sup> erstreckt sich über 4 Ebenen – einem Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1 Obergeschoß und einem nicht ausgebauten Dachgeschoß.

Für die Immobilie liegen bereits Pläne für mögliche Sanierungen beziehungsweise Erweiterungen vor. Sämtliche Angaben, Pläne und Grundrisse erfolgen jedoch ohne Gewähr, und es wird keinerlei Haftung übernommen.

Hier sehen Sie die Visualisierung für zwei "Townhäuser" plus Garage für 4 Stellplätze.

Es erfolgt eine vertikale Teilung des Hauses in zwei Wohnungen, wobei das Dachgeschoss nur teilweise ausgebaut wird.

Stadthaus 1 zeigt zur Himmelstraße: ca 210 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche plus Allgemeinflächen, Dachbodenräume, Keller, Balkone, Terrassen und Gärten.

Stadthaus 2 zeigt zum Garten: ca 195 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche plus Allgemeinflächen, Dachbodenräume, Keller, Balkone, Terrassen und Gärten.

Ein Zubau von ca 25 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche wäre hier möglich

Pläne finden Sie ebenfalls im Expose.

Für Fragen und detaillierte Informationen bitte ich um Kontaktaufnahme.

Für Fragen und detaillierte Informationen bitte ich um Kontaktaufnahme unter

Heidrun Steiner, Tel +43 660 469 17 60, [heidrun.steiner@von-poll.com](mailto:heidrun.steiner@von-poll.com)

**Objektnummer: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## **Ausstattung und Details**

- Denkmalgeschütztes Haus
- Baugenehmigung für eine Erweiterung bzw Umbauten ist vorhanden

**Objektnummer: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## **Alles zum Standort**

**Verkehrsanbindung:**

**öffentlicher Verkehr:**

- in ca. 80 m: Haltestelle „Himmelstraße“ der Buslinie 38A (Intervall 7'-10')
- in ca. 380 m: Haltestelle „Grinzing“ der Straßenbahnlinie 38 (Intervall 7'-10')

**Fußläufig sind folgende Parkanlagen erreichbar:**

- in ca. 60 m: Franz-Hengl-Park (306 m<sup>2</sup>, Trinkbrunnen)
- in ca. 170 m: Peter-Alexander-Platz (1.041 m<sup>2</sup>, Trinkbrunnen)
- in ca. 240 m: Parkanlage Ortskern Grinzing (1.375 m<sup>2</sup>)

**Objektnummer: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Herten Immobilien GmbH**

---

**Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna**

**Tel.: +43 1 532 25 50**

**E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**