

Wien, Döbling - Wien

Wunderschöne Immobilie mit Gestaltungspotential im Herzen von Grinzing

Property ID: 2026344017



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 3.980.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 277 m² • LAND AREA: 1.167 m²

Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

At a glance

Property ID	2026344017	Purchase Price	3.980.000 EUR
Living Space	ca. 277 m ²	Commission	3 % plus UST
Roof Type	Pitched roof	Construction method	Solid
Year of construction	1414	Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Energy Data

Type of heating	Stove
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



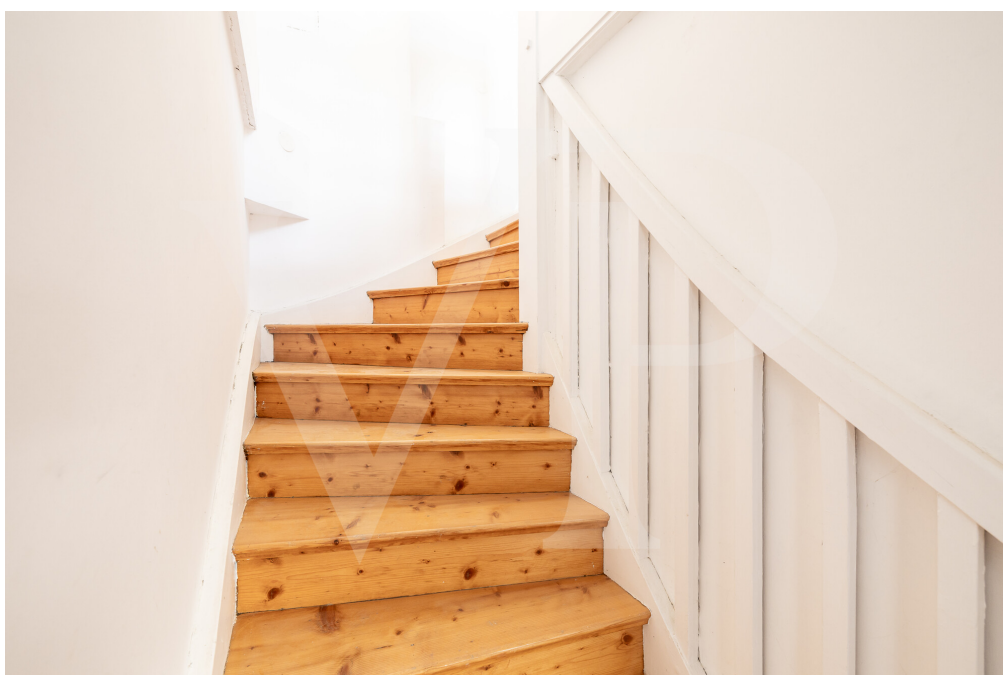
Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



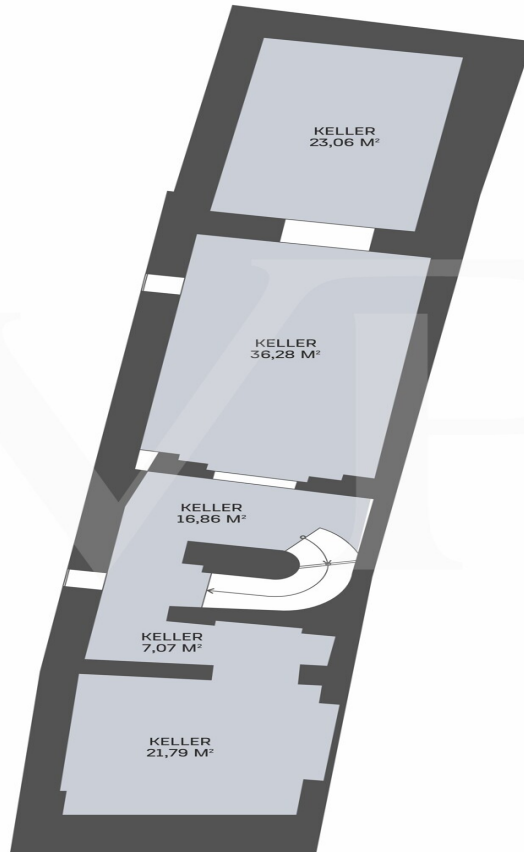
Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

A first impression

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 m² gelegen, vereint das denkmalgeschützte Haus historischen Charme mit vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Erweiterung.

Die Immobilie besticht durch ihre authentische Ausstrahlung und den unverwechselbaren Charme vergangener Zeiten. Die gewachsene Struktur des Hauses, kombiniert mit der begehrten Lage im Zentrum von Grinzing, eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als stilvoller Familiensitz, als repräsentative Stadtresidenz oder als wertbeständige Investition in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens.

Die bestehende Wohnfläche von derzeit rund 277 m² erstreckt sich über 4 Ebenen – einem Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1 Obergeschoß und einem nicht ausgebauten Dachgeschoß.

Besonders hervorzuheben ist das bereits renovierte Obergeschoss, das über eine Küche, Zimmer, ein Badezimmer sowie einen großen Wintergarten verfügt. Von hier aus eröffnet sich der direkte Zugang in den westseitig ausgerichteten Garten mit einer Fläche von rund 591 m², der durch seine Größe, Privatsphäre und Sonnenlage ein besonderes Wohngefühl vermittelt.

Die historische Substanz der Liegenschaft aus der Jahrhundertwende verleiht dem Objekt eine unverwechselbare Atmosphäre und macht es zu einer seltenen Gelegenheit für Liebhaber stilvoller Altbauten mit Charakter.

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.

Das außergewöhnliche Grundstück eröffnet attraktive Perspektiven – sowohl für eine großzügige Familienresidenz als auch für ein Konzept mit zwei Townhouses beziehungsweise einem Mehrgenerationenwohnen.

Die Lage im Zentrum von Grinzing zählt zu den begehrtesten Adressen Wiens. Umgeben von traditionsreichen Heurigen, idyllischen Gassen und den Wiener Weinbergen verbindet diese besondere Liegenschaft höchste Lebensqualität mit urbaner Nähe zur Innenstadt. Eine

Immobilie mit Seltenheitswert, außergewöhnlichem Charme und vielfältigem Gestaltungspotenzial in phantastischer Lage.

Diese seltene Gelegenheit richtet sich an Liebhaber besonderer Immobilien, die den einzigartigen Charakter eines alten Hauses zu schätzen wissen und das Potenzial dieser außergewöhnlichen Adresse erkennen.

**Für Fragen und stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung unter
Heidrun Steiner, Tel +43 660 469 17 60, heidrun.steiner@von-poll.com**

Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Details of amenities

- **Denkmalsgeschütztes Haus**
- **Baugenehmigung für Erweiterung bzw Umbauten ist vorhanden**

Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

All about the location

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 m², Trinkbrunnen)
- in ca. 170 m: Peter-Alexander-Platz (1.041 m², Trinkbrunnen)
- in ca. 240 m: Parkanlage Ortskern Grinzing (1.375 m²)

Property ID: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com