

Wien, Döbling - Wien

# Liegenschaft in Wien Grinzing - Visualisierung von zwei Townhäusern

Property ID: 2026344018



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

**PURCHASE PRICE: 3.980.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 277 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 1.167 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

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

Property ID: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## At a glance

Property ID	2026344018	Purchase Price	3.980.000 EUR
Living Space	ca. 277 m <sup>2</sup>	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: 2026344018 - 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: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



Property ID: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



Property ID: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



Property ID: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



Property ID: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



Property ID: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



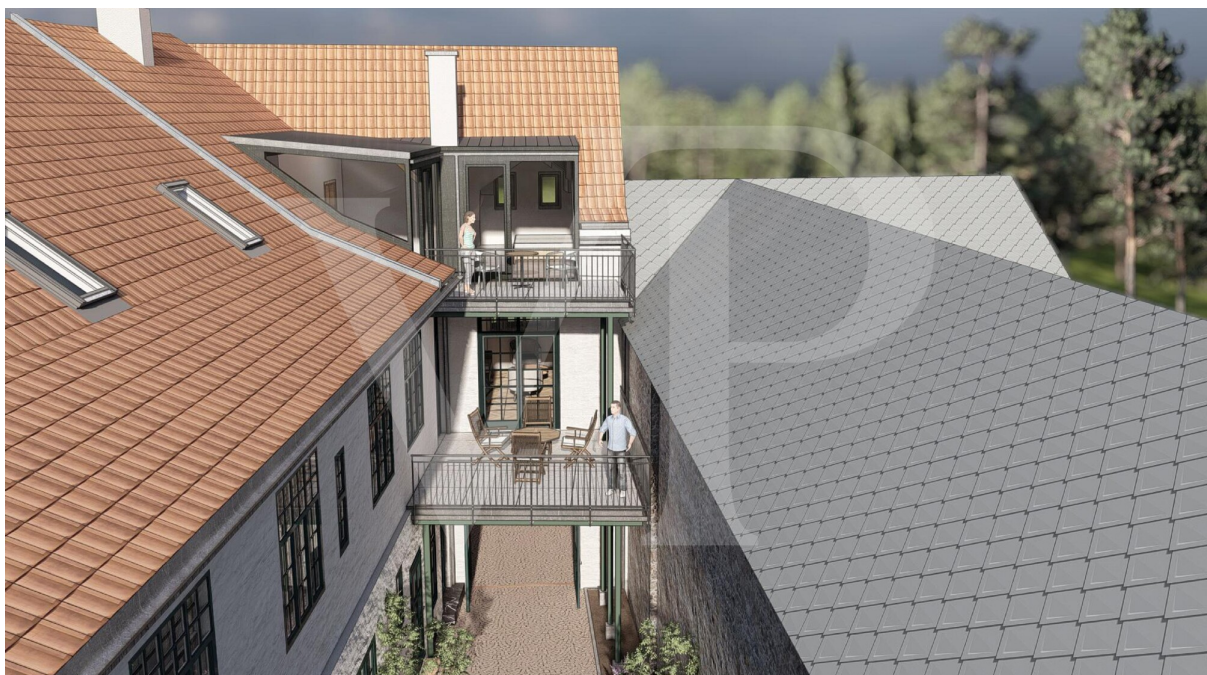
Property ID: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



Property ID: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



Property ID: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



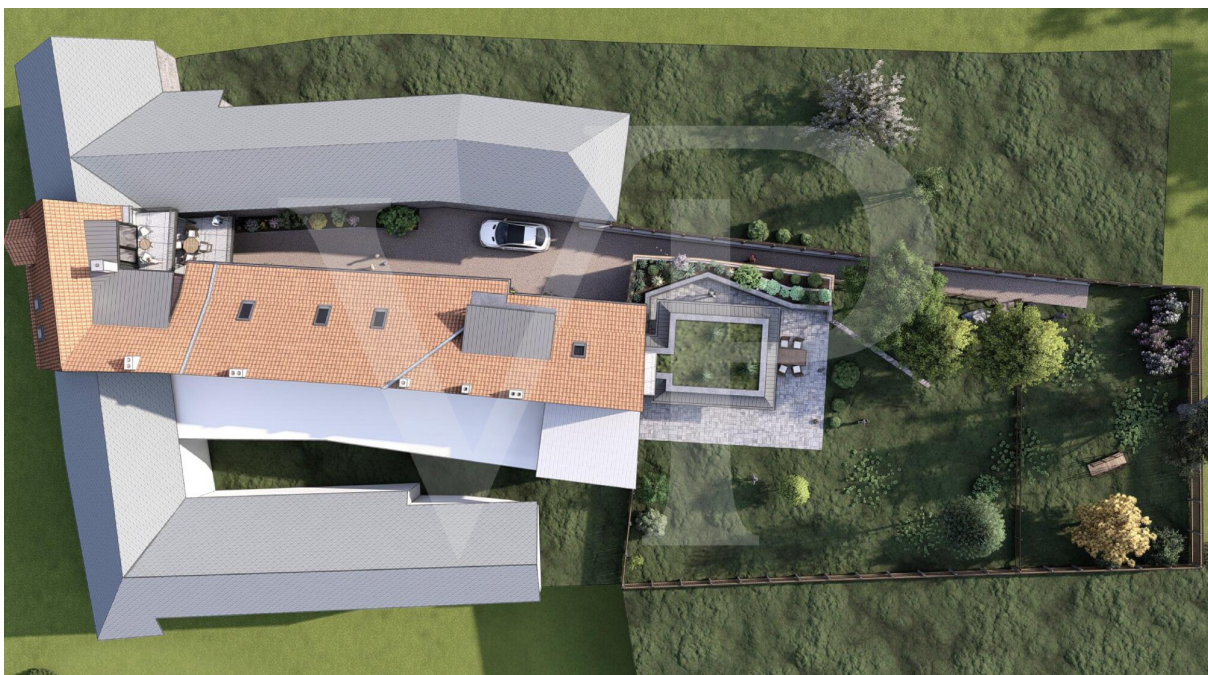
Property ID: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



Property ID: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



Property ID: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



Property ID: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



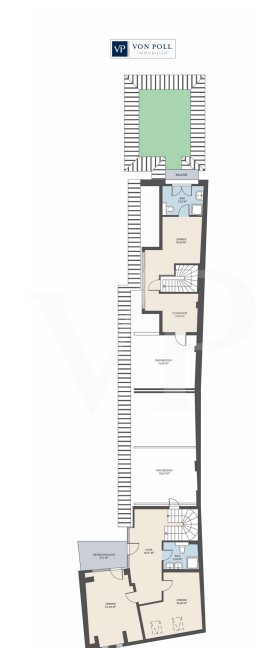
Property ID: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



Property ID: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



**Property ID: 2026344018 - 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 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)

**Property ID: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 2026344018 - 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 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>)

**Property ID: 2026344018 - 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](mailto:wien@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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