

Wien, Döbling - Wien

# Wunderschöne Immobilie mit Gestaltungspotential im Herzen von Grinzing

Número de propiedad: 2026344017



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

PRECIO DE COMPRA: 3.980.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 277 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO:  
1.167 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## De un vistazo

Número de propiedad	2026344017	Precio de compra	3.980.000 EUR
Superficie habitable	ca. 277 m <sup>2</sup>	Comisión	3 % plus UST
Tipo de techo	Techo inclinado	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1414	Características	Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa
Fuente de energía	Gas
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La propiedad



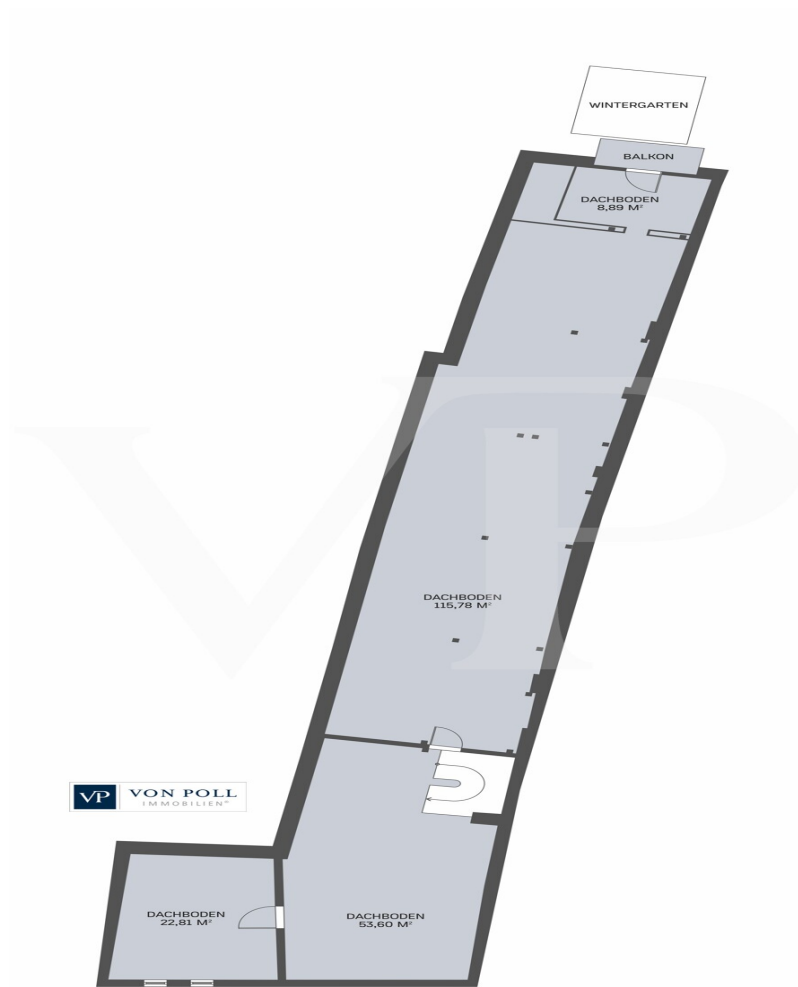
Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La propiedad



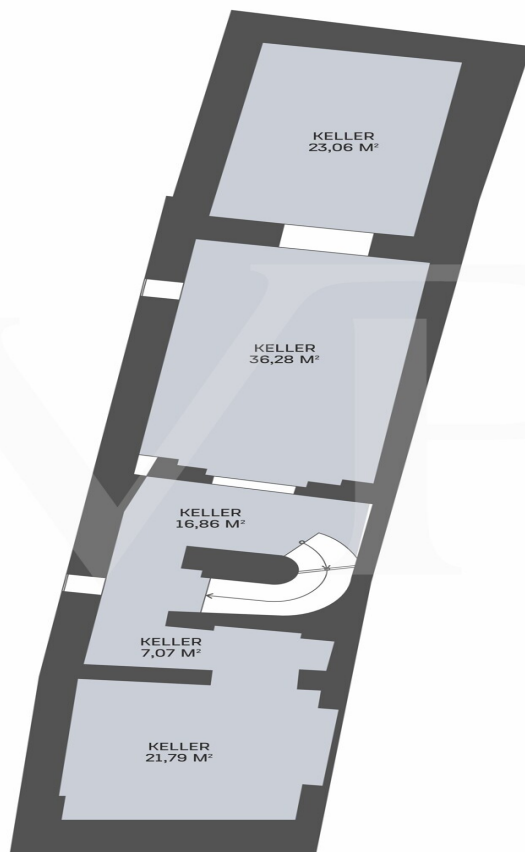
Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## Una primera impresión

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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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](mailto:heidrun.steiner@von-poll.com)**

**Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## **Detalles de los servicios**

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

**Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## **Todo sobre la ubicación**

**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>)

**Número de propiedad: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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