

Wien, Döbling - Wien

Wunderschöne Immobilie mit Gestaltungspotential im Herzen von Grinzing

CODE DU BIEN: 2026344017



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 3.980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 277 m² • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.167 m²

CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2026344017	Prix d'achat	3.980.000 EUR
Surface habitable	ca. 277 m²	Commission pour le locataire	3 % plus UST
Type de toiture	Toit en pente	Technique de construction	massif
Année de construction	1414	Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



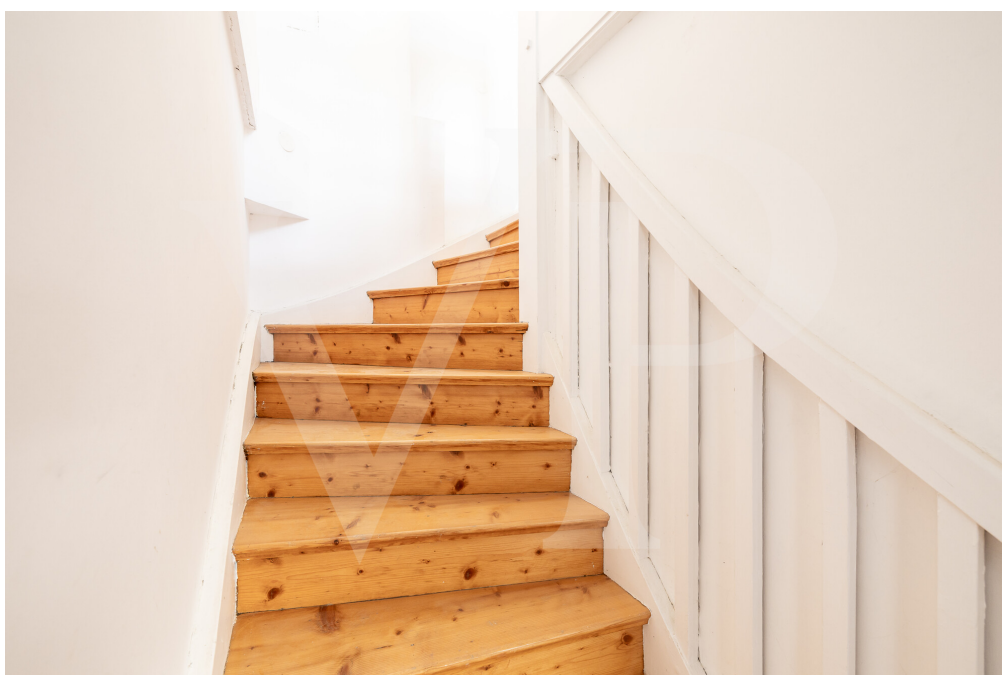
CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



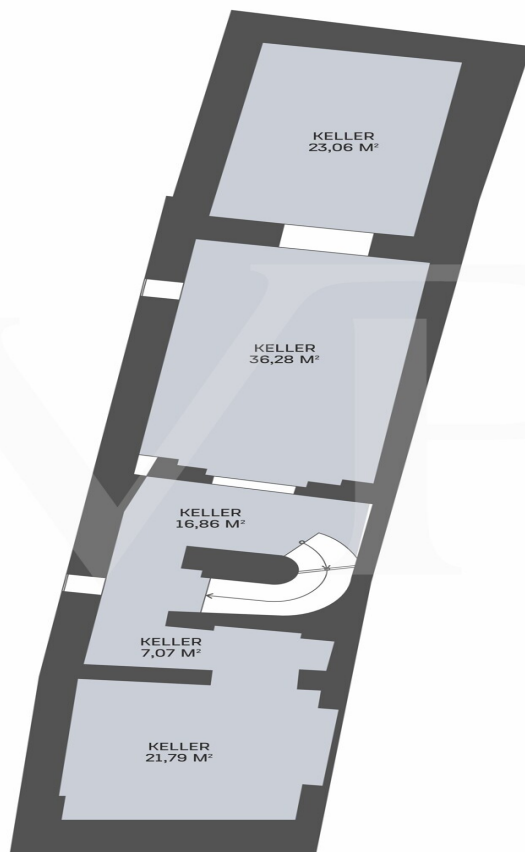
CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Une première 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**

CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Détails des commodités

- Denkmalsgeschütztes Haus
- Baugenehmigung für Erweiterung bzw Umbauten ist vorhanden

CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Tout sur l'emplacement

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)

CODE DU BIEN: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com