

Wien, Döbling - Wien

# Liegenschaft in Wien Grinzing - Visualisierung von zwei Townhäusern

Αριθμός ακινήτου: 2026344018



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 3.980.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 277 m<sup>2</sup> • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.167 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

?? ??? ??????

?????? ????????	<b>2026344018</b>	???? ??????	<b>3.980.000 EUR</b>
??????????	<b>ca. 277 m<sup>2</sup></b>	??????????	<b>3 % plus UST</b>
????? ??????	<b>????????? ??????</b>	????????? ????????????	<b>??????</b>
????? ????????????	<b>1414</b>	???????	<b>?????, ?????, ????????????????? ?????????</b>

Αριθμός ακινήτου: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

?????????? ?

?????????

???????

?????????

???? ??????????

?????

Αριθμός ακινήτου: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

?? ???????



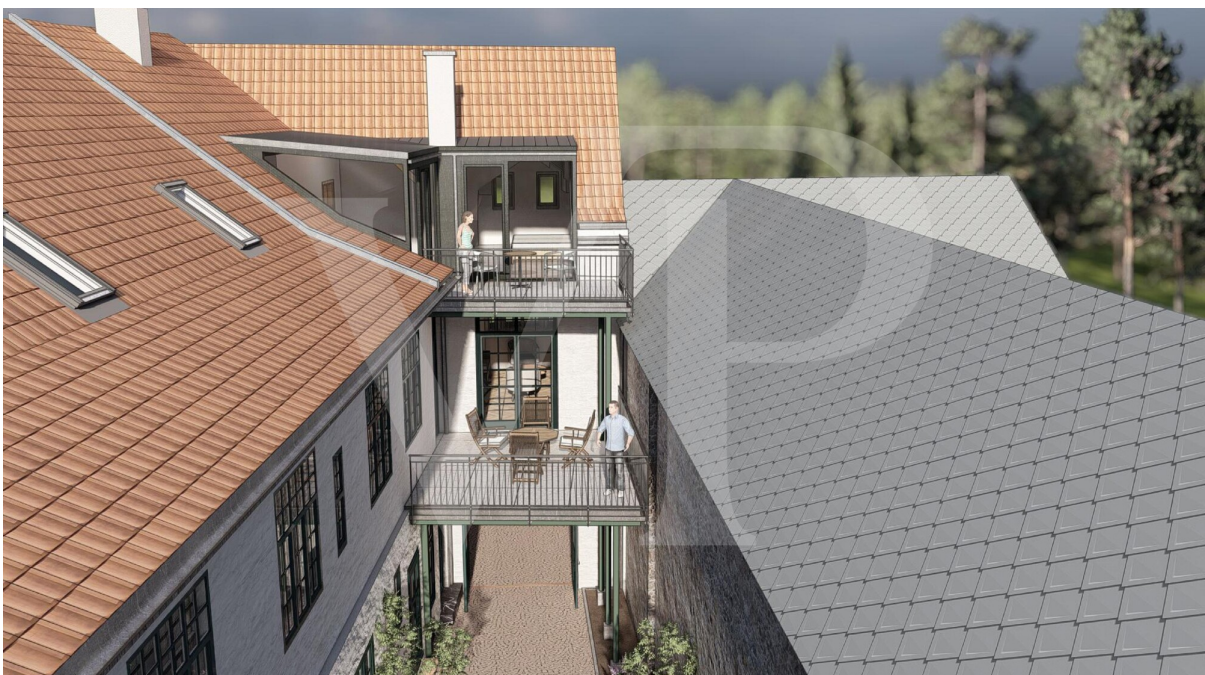
Αριθμός ακινήτου: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

?? ???????



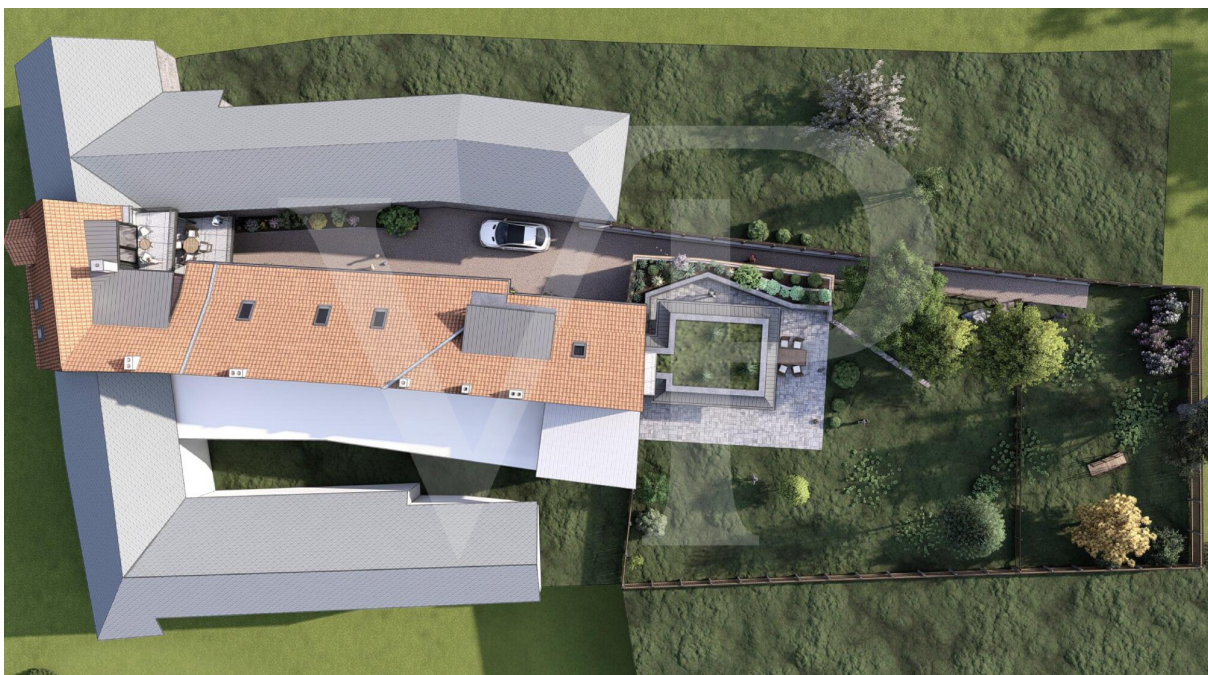
Αριθμός ακινήτου: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

?? ???????



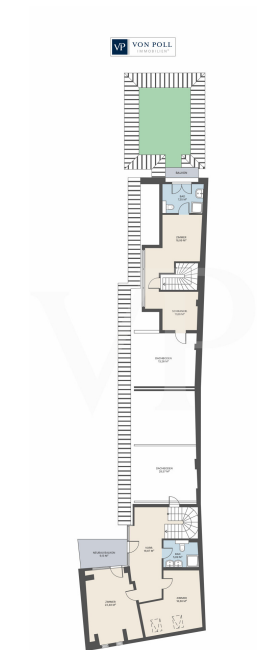
Αριθμός ακινήτου: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

?? ????????



**Αριθμός ακινήτου: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

**??? ????? ?????????**

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)

**Αριθμός ακινήτου: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

**?????????????? ?? ?**

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

**Αριθμός ακινήτου: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

**???? ???? ???? ????????????**

**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>)

**Αριθμός ακινήτου: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

**?????????? ???????????????**

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

**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)**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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