

Wien, Döbling - Wien

Wunderschöne Immobilie mit Gestaltungspotential im Herzen von Grinzing

VP azonosító: 2026344017



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 3.980.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 277 m² • FÖLDTERÜLET: 1.167 m²

VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Áttekintés

VP azonosító	2026344017	Vételár	3.980.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 277 m ²	Jutalék	3 % plus UST
Teto formája	Egylépcsos teto	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1414	Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tűzhely
Energiaforrás	Gáz
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Az ingatlan



VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Az ingatlan



VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Az ingatlan



VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Az ingatlan



VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Az ingatlan



VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Az ingatlan



VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Az ingatlan



VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Az ingatlan



VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Az ingatlan



VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Az ingatlan



VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Az ingatlan



VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Az ingatlan



VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Az ingatlan



VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Az ingatlan



VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Az ingatlan



VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Az ingatlan



VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Az ingatlan



VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Az ingatlan



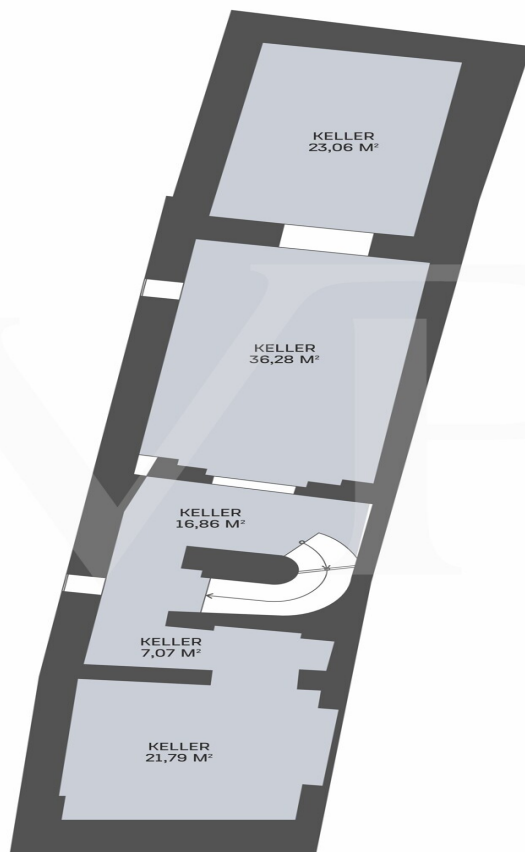
VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Az also benyomás

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**

VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Minden a helyszínrol

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)

VP azonosító: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com