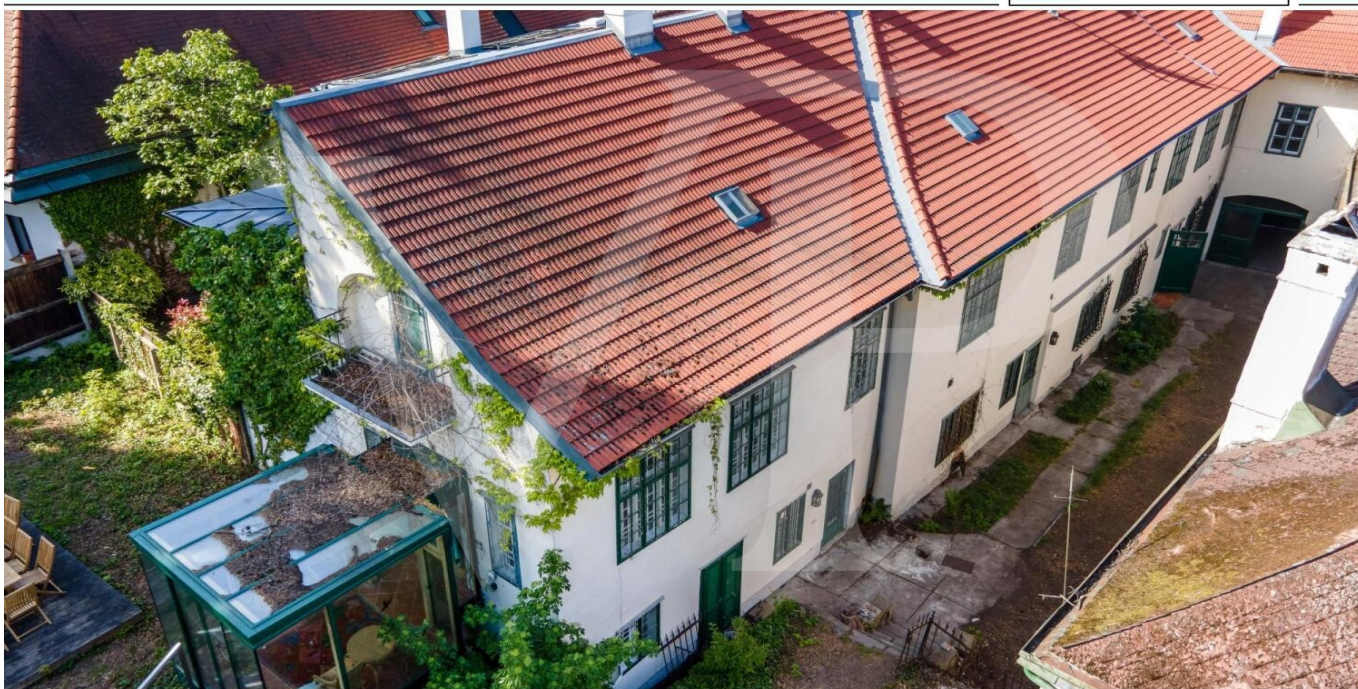


Wien, Döbling - Wien

# Liegenschaft in Wien Grinzing - Visualisierung von zwei Townhäusern

VP azonosító: 2026344018



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

VÉTELÁR: 3.980.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 277 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 1.167 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

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

**VP azonosító: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## Áttekintés

<b>VP azonosító</b>	<b>2026344018</b>	<b>Vételár</b>	<b>3.980.000 EUR</b>
<b>Hasznos lakótér</b>	<b>ca. 277 m<sup>2</sup></b>	<b>Jutalék</b>	<b>3 % plus UST</b>
<b>Teto formája</b>	<b>Egylépcsos teto</b>	<b>Kivitelezési módszer</b>	<b>Szilárd</b>
<b>Építés éve</b>	<b>1414</b>	<b>Felszereltség</b>	<b>Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha</b>

VP azonosító: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Áttekintés: Energia adatok

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

VP azonosító: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Az ingatlan



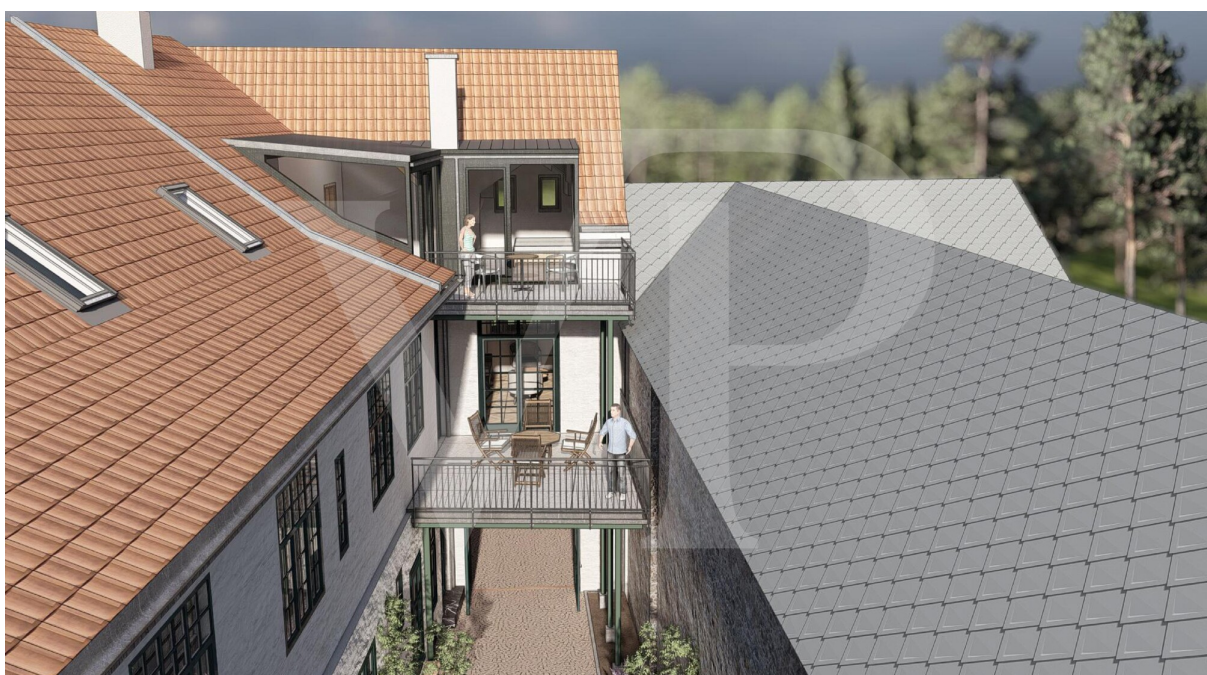
VP azonosító: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Az ingatlan



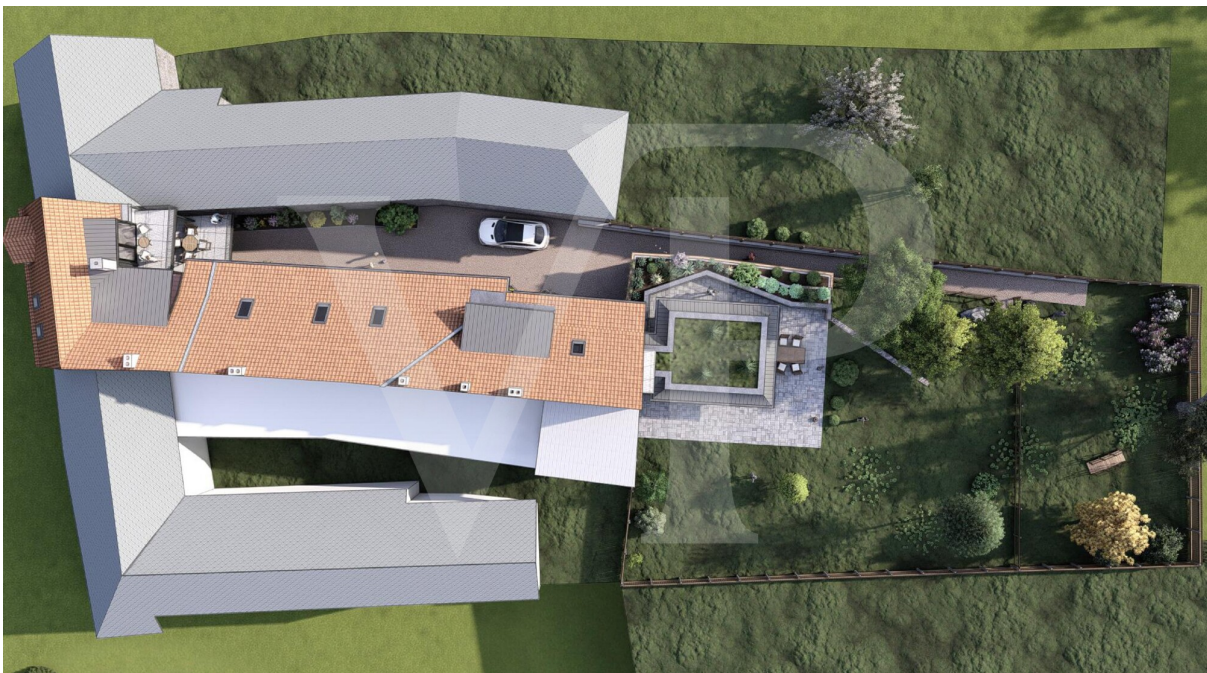
VP azonosító: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Az ingatlan



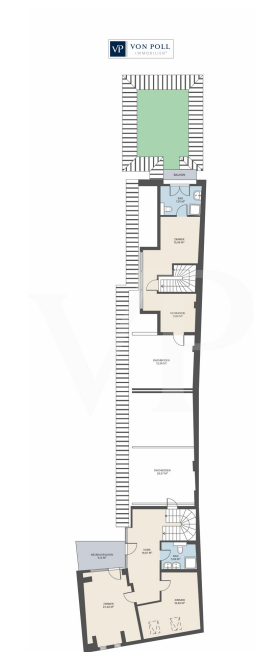
VP azonosító: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Az ingatlan



**VP azonosító: 2026344018 - 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 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)

**VP azonosító: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## **Részletes felszereltség**

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

**VP azonosító: 2026344018 - 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 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>)

**VP azonosító: 2026344018 - 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](mailto:wien@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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