

Wien, Döbling - Wien

Wunderschöne Immobilie mit Gestaltungspotential im Herzen von Grinzing

Codice oggetto: 2026344017



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 3.980.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 277 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.167 m²

Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

A colpo d'occhio

Codice oggetto	2026344017
Superficie netta	ca. 277 m²
Tipologia tetto	a una sola falda
Anno di costruzione	1414

Prezzo d'acquisto	3.980.000 EUR
Compenso di mediazione	3 % plus UST
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La proprietà



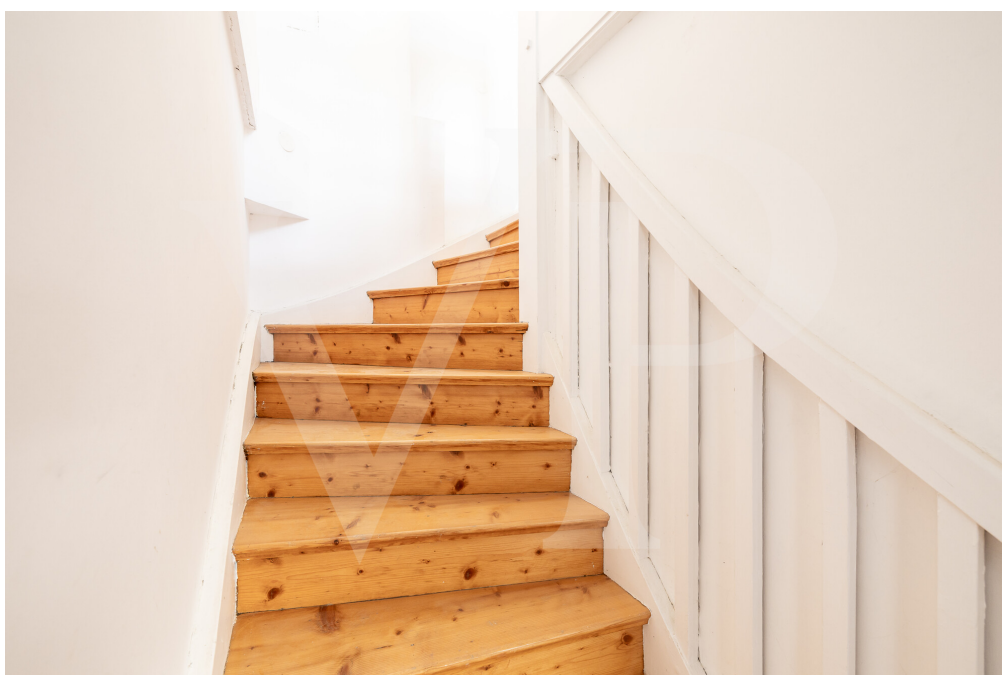
Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La proprietà



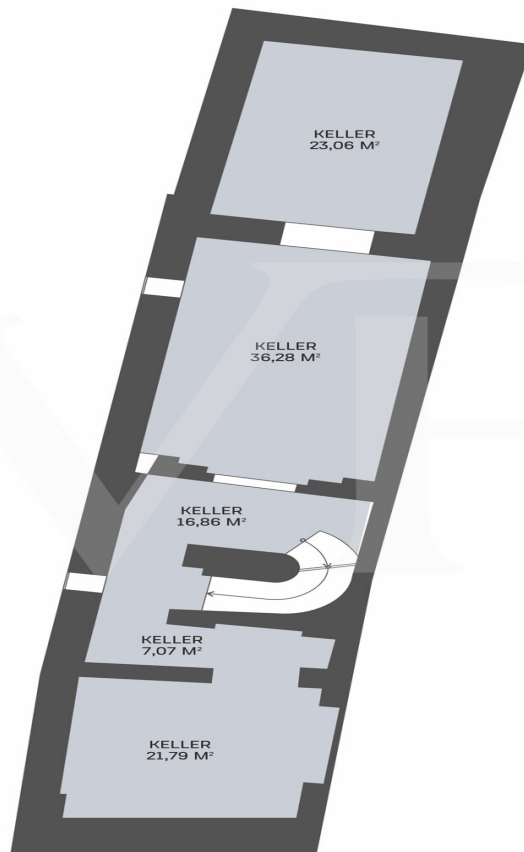
Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Una prima impressione

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**

Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Tutto sulla posizione

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)

Codice oggetto: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com