

Wien, Döbling - Wien

# Liegenschaft in Wien Grinzing - Visualisierung von zwei Townhäusern

Codice oggetto: 2026344018



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

PREZZO D'ACQUISTO: 3.980.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 277 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO:  
1.167 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

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

**Codice oggetto: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## **A colpo d'occhio**

Codice oggetto	<b>2026344018</b>
Superficie netta	<b>ca. 277 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a una sola falda</b>
Anno di costruzione	<b>1414</b>

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

**Codice oggetto: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## **Dati energetici**

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

**Codice oggetto: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La proprietà



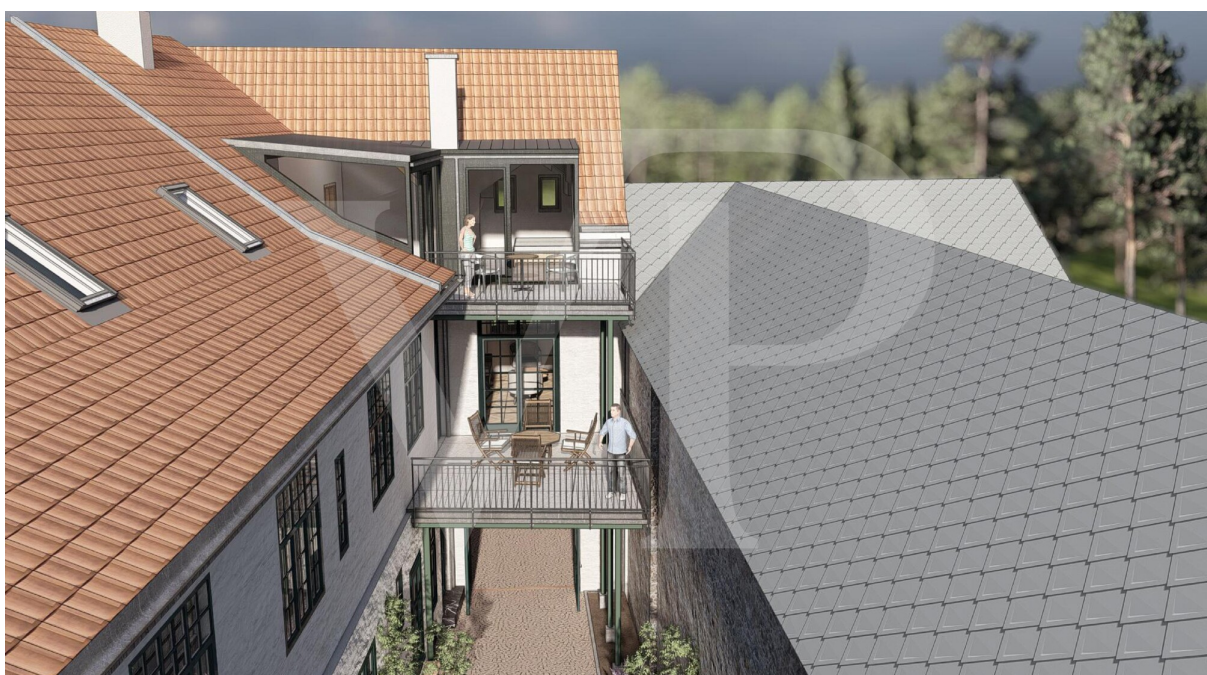
Codice oggetto: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La proprietà



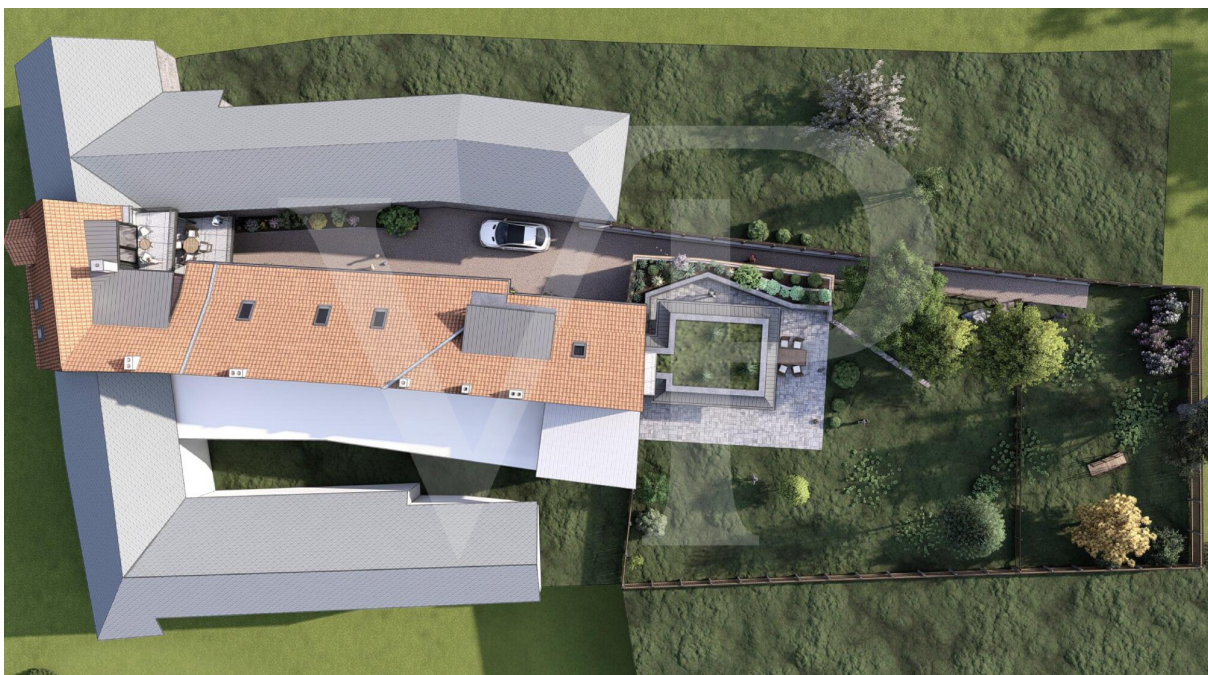
Codice oggetto: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La proprietà



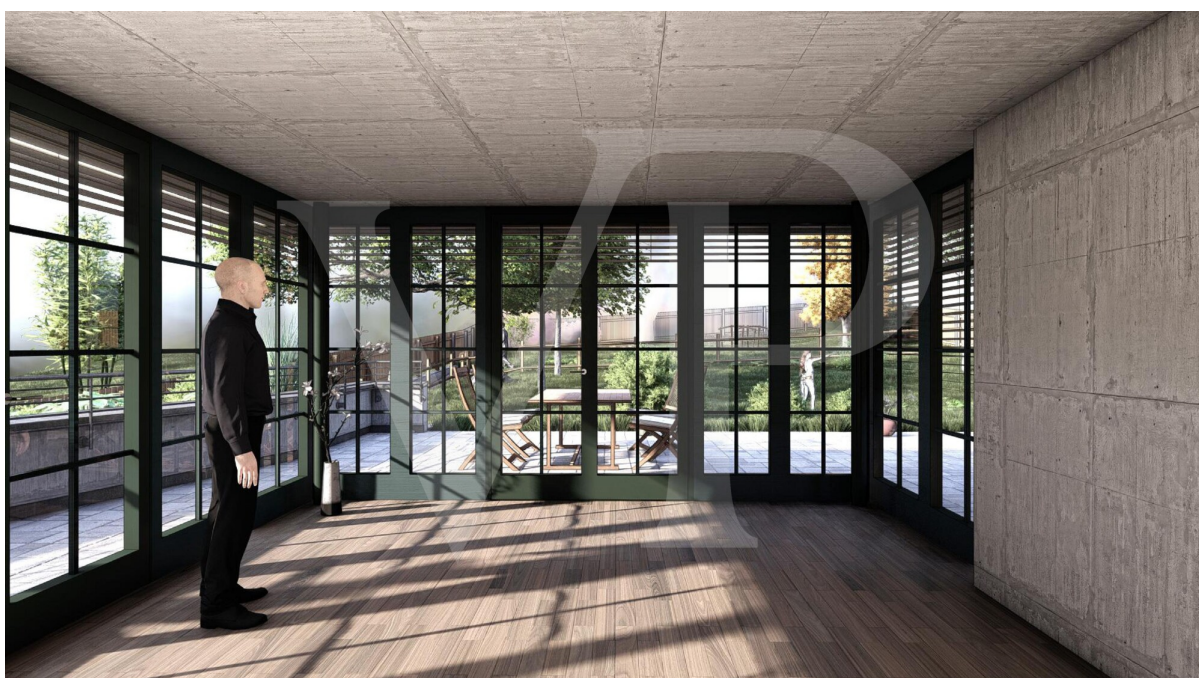
Codice oggetto: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La proprietà



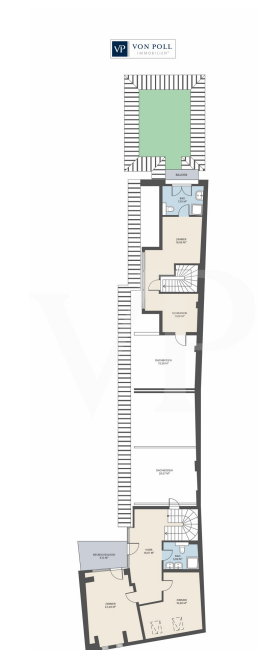
Codice oggetto: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## La proprietà



**Codice oggetto: 2026344018 - 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 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)

**Codice oggetto: 2026344018 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 2026344018 - 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 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>)

**Codice oggetto: 2026344018 - 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](mailto:wien@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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