

Wien, Döbling - Wien

Wunderschöne Immobilie mit Gestaltungspotential im Herzen von Grinzing

Número da propriedade: 2026344017



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 3.980.000 EUR • ÁREA: ca. 277 m² • ÁREA DO TERRENO: 1.167 m²

Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Numa vista geral

Número da propriedade	2026344017	Preço de compra	3.980.000 EUR
Área	ca. 277 m ²	Comissão para arrendatários	3 % plus UST
Forma do telhado	Telhado campo único	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1414	Móveis	Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão
Aquecimento	Gás
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



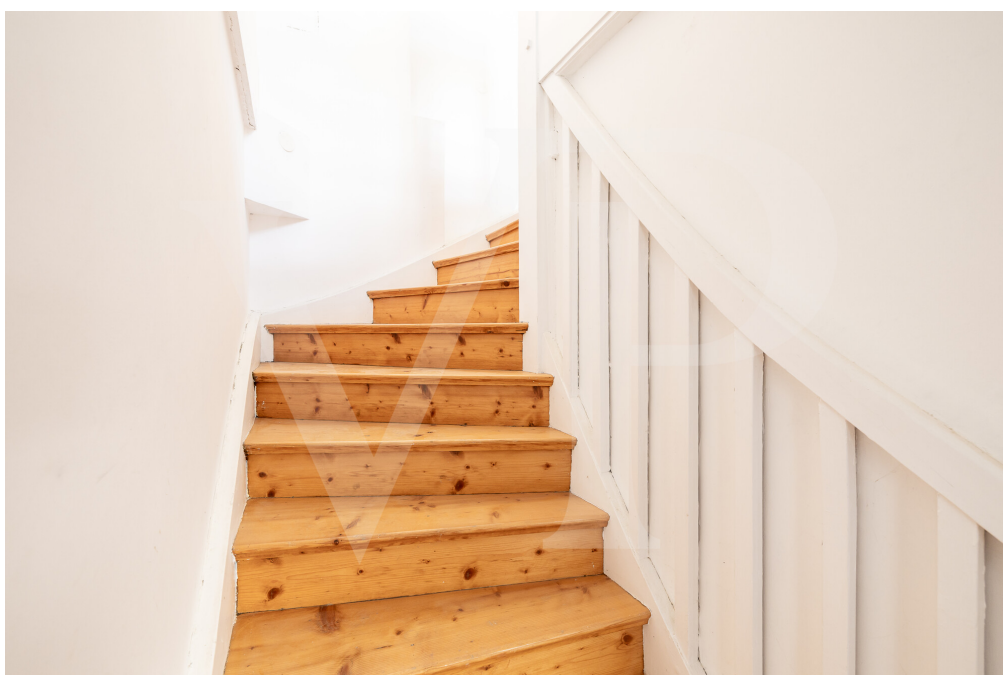
Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



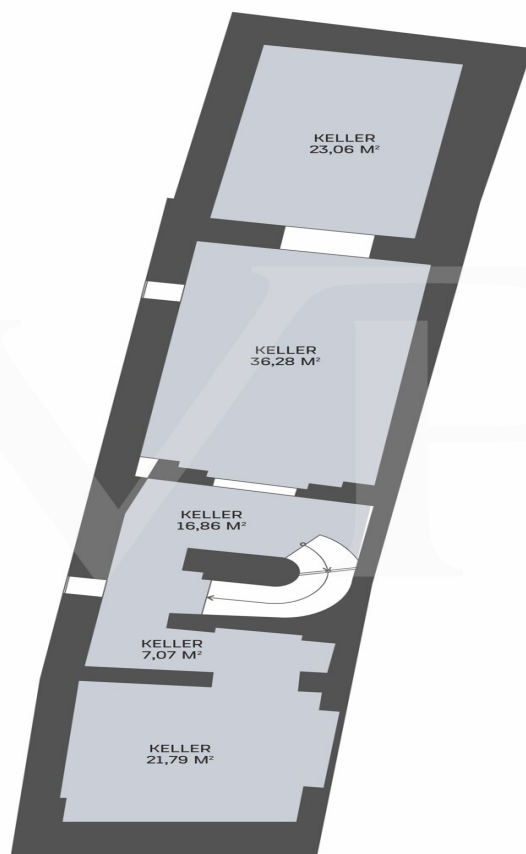
Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Uma primeira impressão

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**

Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Detalhes do equipamento

- Denkmalsgeschütztes Haus
- Baugenehmigung für Erweiterung bzw Umbauten ist vorhanden

Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Tudo sobre a localização

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)

Número da propriedade: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com