Wien, Döbling – Wien

Wunderschöne Immobilie mit Gestaltungspotential im Herzen von Grinzing

Objektnummer: 2026344017



KAUFPREIS: 3.980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 334 m^2 • GRUNDSTÜCK: 1167 m^2

Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Auf einen Blick

Objektnummer	2026344017
Wohnfläche	ca. 334 m²
Dachform	Pultdach
Baujahr	1414

Kaufpreis	3.980.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

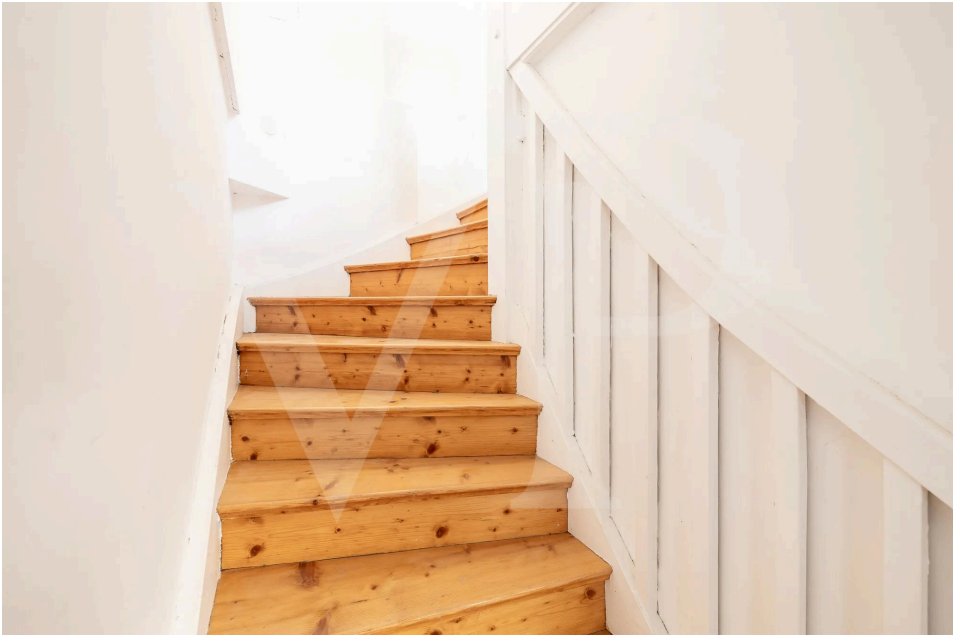




Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

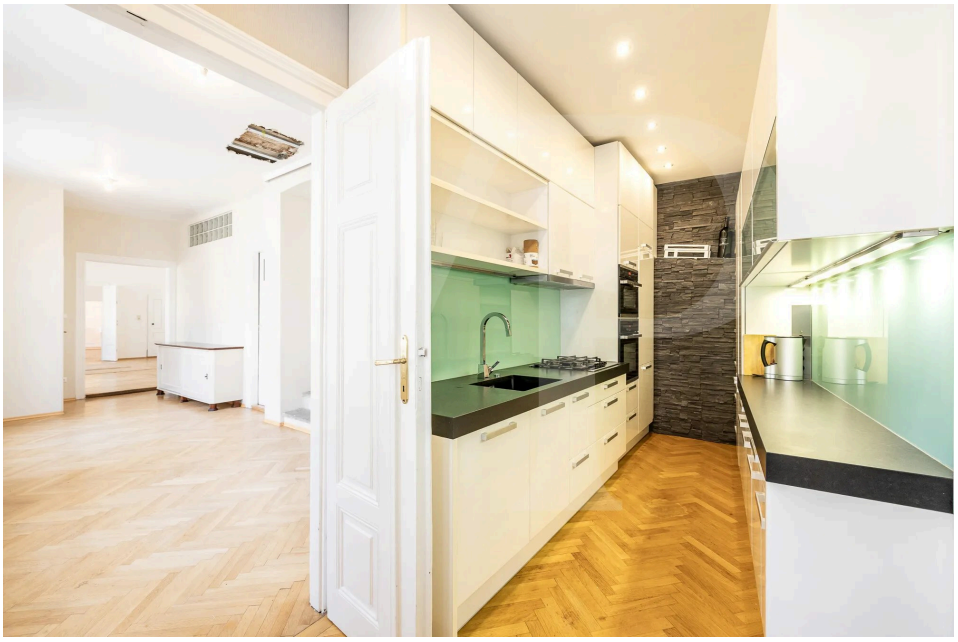
Die Immobilie





Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie



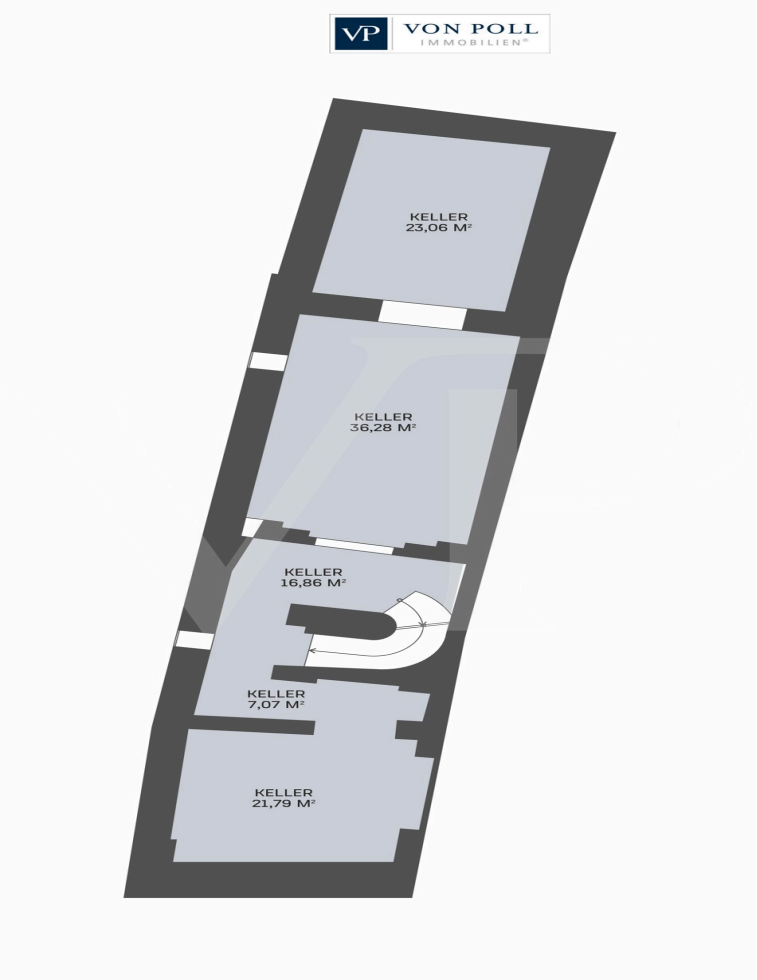
Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Grundrisse




NEBENGEBÄUDE
10,56 M²
ZIMMER
29,18 M²
VORR.
13,06 M²
ZIMMER
24,64 M²
AR.
2,02 M²
ZIMMER
31,85 M²
BAD
7,60 M²
VORR.
18,06 M²
KÜCHE
9,61 M²
ZIMMER
20,66 M²
ZIMMER
27,77 M²
VON POLL
IMMOBILIEN


VON POLL IMMOBILIEN
ZIMMER 16,46 M²
BAD 4,71 M²
VORR. 7,33 M²
ZIMMER 14,97 M²
ZIMMER 15,16 M²
ZIMMER 15,26 M²
ZIMMER 15,80 M²
GARD. 1,83 M²
STGH. 4,87 M²
VORR. 2,48 M²
KÜCHE 7,71 M²
DURCHFAHRT 19,17 M²
ZIMMER 25,60 M²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Ein erster Eindruck

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

Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Ausstattung und Details

- Denkmalsgeschütztes Haus
- Baugenehmigung für Erweiterung bzw Umbauten ist vorhanden

Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Alles zum Standort

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)

Objektnummer: 2026344017 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna
Tel.: +43 1 532 25 50
E-Mail: wien@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com