Absolute Rarität im Grinzinger Ortskern - Ehemaliges Winzerhaus



Objektnummer: 919

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1750
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	420,00 m²
Zimmer:	10
Keller:	82,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 249,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,63
Kaufpreis:	1.590.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien

T +43 664 4118888
F +43 1 8863388


KAISERHEITER
Gastgarten

































Objektbeschreibung

Diese **traumhafte Liegenschaft** ist ein eingeschossiges, traufständiges Wohnhaus, dessen Kern aus dem **18. Jahrhundert** stammt. Das ursprüngliche Hauerhaus/Winzerhaus war sowohl **vor als auch nach dem Umbau** in den späten 80er Jahren, jahrzehntelang ein **familiengeführter Heurigenbetrieb**. Die Gebäudekonfiguration besteht aus einem **Straßentrakt** sowie **zwei Hoftrakten**, deren Dachboden nicht ausgebaut ist.

DENKMALSCHUTZ:

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz-Ensembles "Ortskern Grinzing" im Umfang **straßenseitige Außenerscheinung** und **Keller**.

ZUSTAND:

Kernsanierungsbedürftig, ungeräumt

FLÄCHENWIDMUNG:

- Straßentrakt: W I 4,5m g BB2 12m Trakttiefe
- Hoftrakt: W I 7m g BB2,6
- Gärten: G BB8

FLÄCHEN:

- **Gesamtfläche: ca. 1.700 m2**
- Baufläche: ca. 600 m2
- Gärten: ca. 1.100 m2
- Bebaute Fläche: ca. 420 m2

- **Erweiterungspotential vorhanden**

KELLER:

Der Abgang in den **Gewölbekeller** befindet sich im Presstüberl (Fläche ca. 82 m2, ca. 20 m Länge, im hinteren Teil ca. 4,50 m Breite)

HEIZUNG:

- Gas-Etagenheizung mit Radiatoren

- Zwei Kachelöfen

ÜBERGABE:

- kurzfristig nach Vereinbarung

- die Liegenschaft wird ungeräumt übergeben (ausgenommen persönlicher Gegenstände)

Gerne informieren wir Sie über **weitere Details dieser außergewöhnlichen Liegenschaft** und bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer, nur Informationen an Interessenten mit **vollständigen Kontaktdaten** weitergeben können.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap