

Außergewöhnliche Liegenschaft in Döbling – Drei Gebäude, unendliche Möglichkeiten



Haus Vorne

Objektnummer: 1751/140

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	224,01 m ²
Nutzfläche:	698,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	6
WC:	10
Terrassen:	3
Kaufpreis:	4.369.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien

T +43664 3500 662

H +43664 3500 662

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











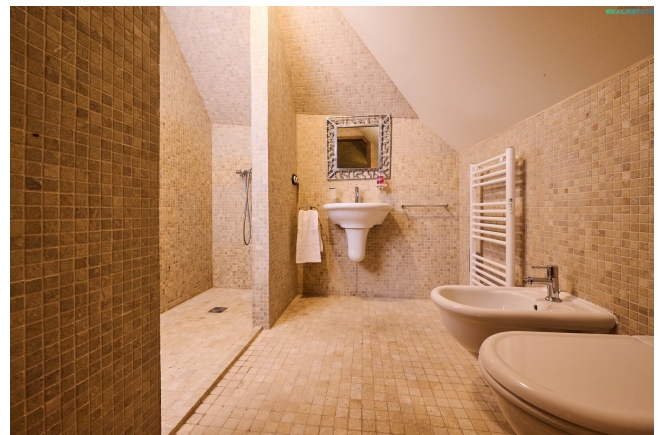
















AUTHEN7IC
REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie im begehrten Wiener Bezirk **Döbling** stellt eine absolute Rarität dar. Mitten in **Sievering**, umgeben von historischem Flair und urbaner Lebensqualität, vereint die Liegenschaft gleich **drei Gebäude**, zwei Kellerbereiche sowie einen idyllischen Innenhof, der zwischen Wohnhaus und Mühle für besondere Ruhelage sorgt. Auf einem **976 m² großen Grundstück** erstrecken sich insgesamt **698,58 m² Nutzfläche** – perfekt für Wohnen, Gastronomie, Arbeiten oder eine Kombination daraus.

1. Gastrolokal – 140,19 m² Nutzfläche

Das erste Gebäude umfasst ein voll ausgestattetes **Gastrolokal** und eignet sich ideal für gastronomische Konzepte oder individuelle Umnutzung.

Es verfügt über:

- eine großzügige **Küche**
- **Kühlraum**
- einladenden **Gastrobereich**
- **Bar**
- **Technikraum**

Über einen **29,18 m² großen Verbindungstrakt** gelangt man direkt in das angrenzende Wohnhaus.

2. Wohnhaus – 224,01 m² Wohnfläche

Das Wohnhaus bietet insgesamt **vier getrennte Wohnungen** mit hochwertiger Ausstattung, verteilt auf Erdgeschoss und Dachgeschoss:

- **6 Zimmer**
- **4 Küchen**
- **5 Bäder**
- **6 WCs**

- Hochwertige **Stein- und Holzböden**

Wohnung 1 erstreckt sich über **EG und DG**,

Wohnungen 2–4 liegen ausschließlich im **DG**.

Der Innenhof sorgt für Privatsphäre, Ruhe und ein einmaliges Wohnambiente mitten im historischen Ortskern.

Im Keller des Wohnhauses befinden sich weitere praktische Räume:

- **Garderoben**
- **Badezimmer**
- **Waschraum**
- **Lagerraum**
- **Technikraum**

3. Historische Mühle – 197,95 m² Nutzfläche

Ein besonderes Highlight ist das angrenzende **Mühlengebäude**, dessen Teile **denkmalgeschützt** sind und so historischen Charme mit moderner Nutzung verbinden.

Es gliedert sich in:

- **Erdgeschoss:** großer **Eingangsbereich**, **2 WCs**, **Büro**
- **Dachgeschoss:** helle, offene **Galerie**
- **Kellergeschoss:** atmosphärischer **Weinkeller**

Daten der kompletten Liegenschaft

- **2 Keller**
- **6 Bäder**
- **9 Zimmer**

- 5 Küchen
- 10 WCs
- 2 Terrassen
- Gasetagenheizung, teilweise mit Fußbodenheizung
- Klimaanlage

Einmalige Chance im Herzen Döblings

Eine Immobilie dieser Größe, Vielseitigkeit und historischen Identität kommt **äußerst selten** auf den Markt – vor allem **in bester Lage von Sievering**, umgeben von Weinbergen, Natur und urbaner Infrastruktur. Ob als Wohnensemble, gastronomisches Konzept, Büro-/Praxiskombination oder zur hochwertigen Vermietung – die Möglichkeiten sind außergewöhnlich vielfältig.

So ein Angebot wird es so schnell nicht wieder geben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap