

Außergewöhnliches Wohnhaus mit Gartenidylle im Herzen Döblings



Objektnummer: 96472

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dollinergasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	404,45 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	3
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	430,00 m ²
Keller:	69,75 m ²
Kaufpreis:	3.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karina SCHUNKER

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien



Mitglied des
immobilienring.at



















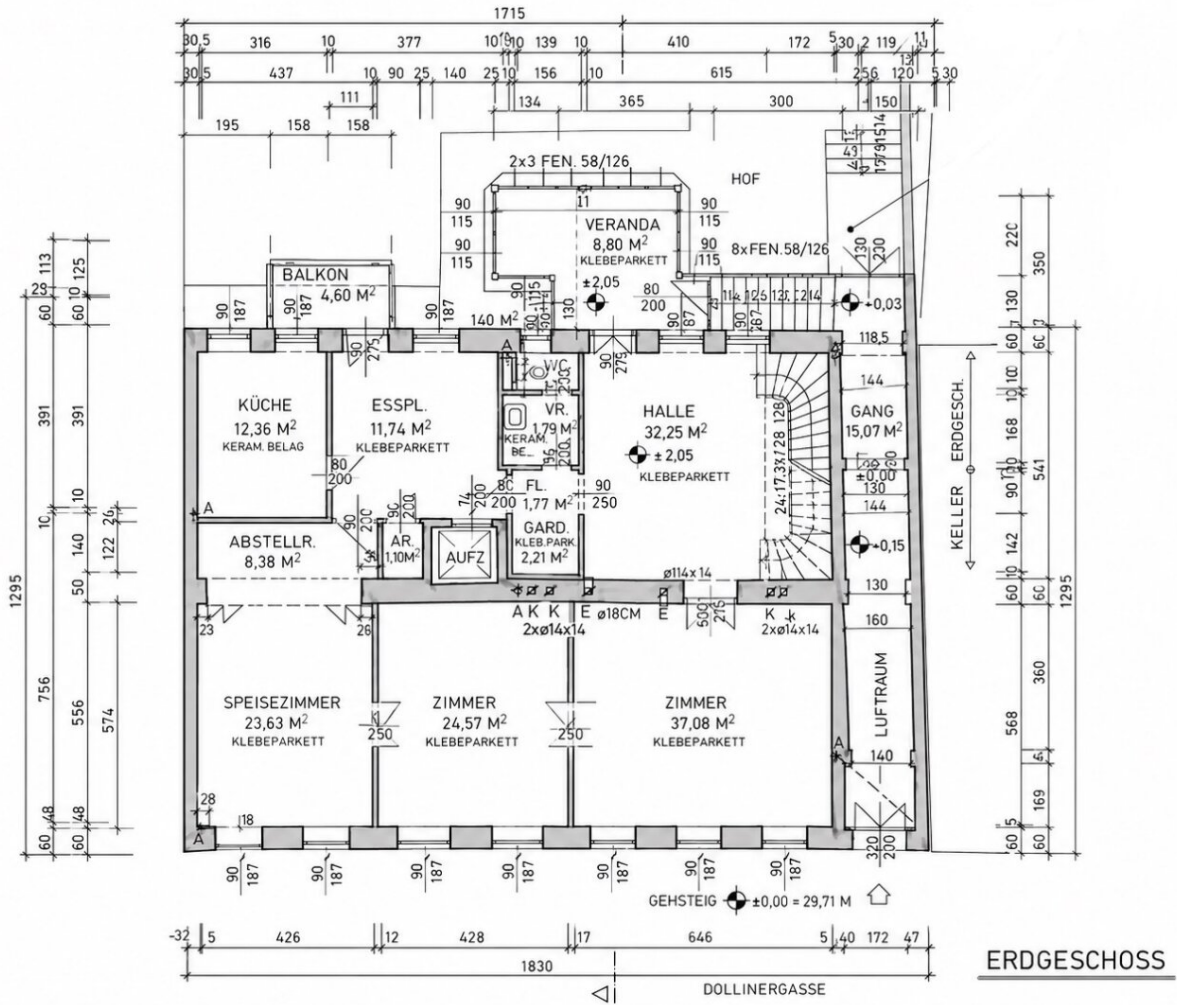


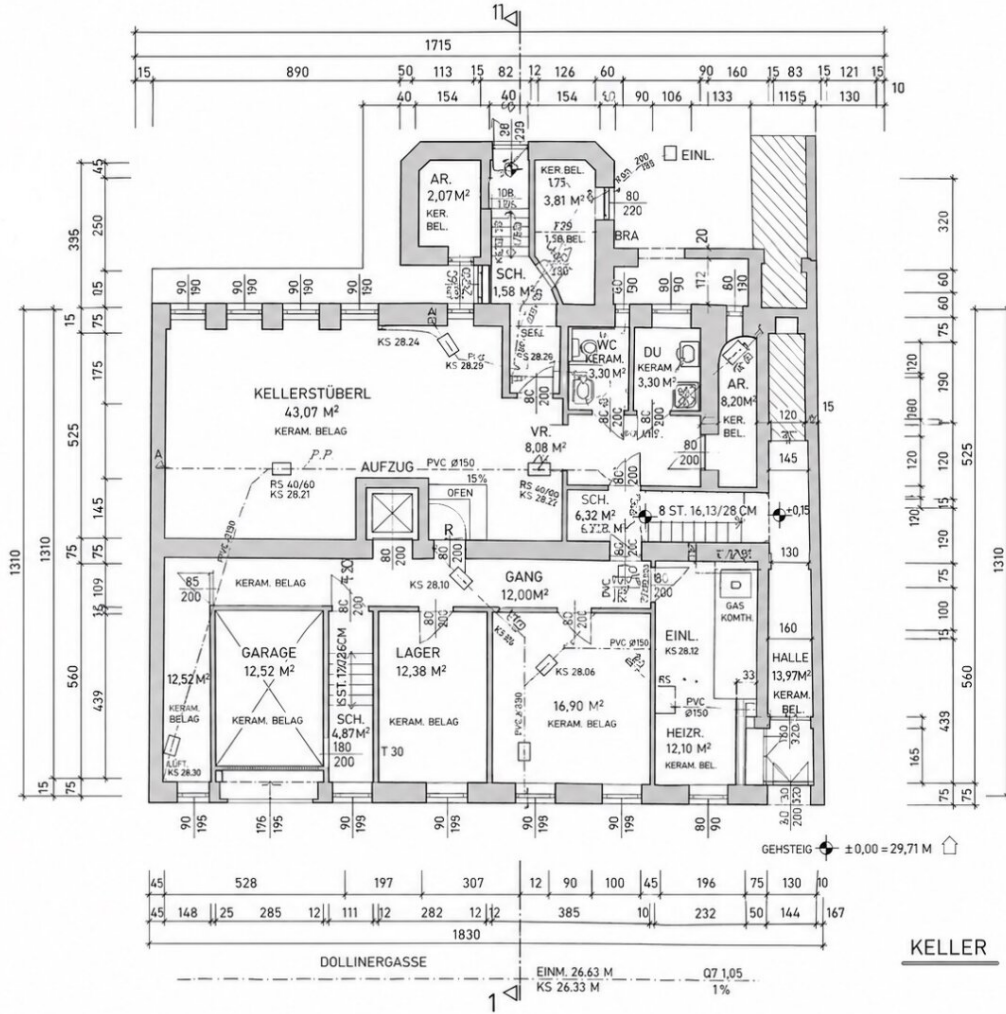




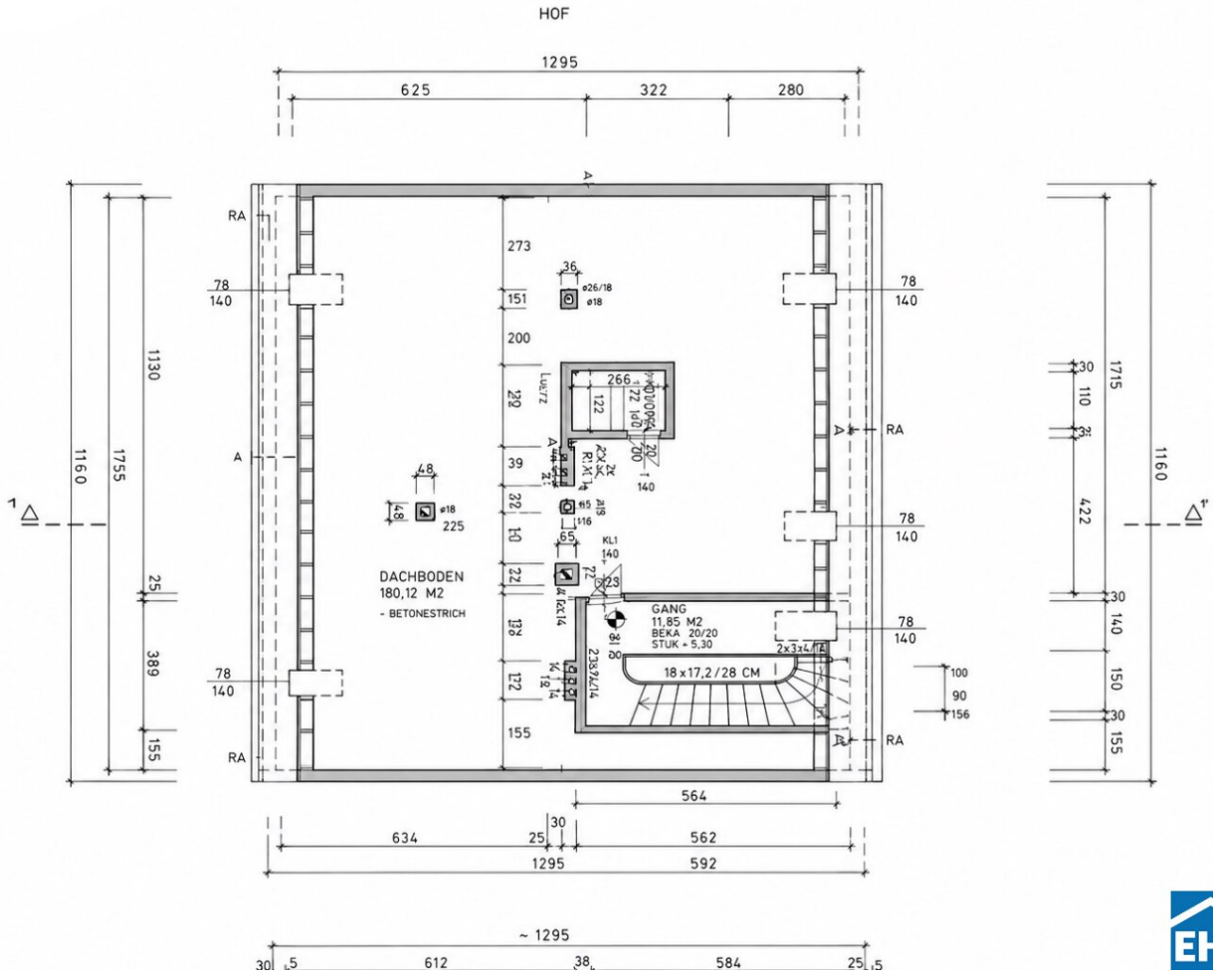








DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

In einer der exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen Wiens gelangt dieses außergewöhnliche Wohnhaus zum Verkauf. Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße mit überwiegendem Anrainerverkehr und vereint historischen Charme mit großzügigen Wohnräumen und attraktivem Erweiterungspotenzial. Das zur Jahrhundertwende errichtete Gebäude wurde in den 1990er-Jahren um das 1. Obergeschoss erweitert, der Dachstuhl umfassend erneuert und präsentiert sich heute in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

Bereits der Eingangsbereich beeindruckt mit einem wunderschönen historischen Fliesenboden, der den besonderen Altbaucharakter unterstreicht. Ein aufwendig gestalteter, holzvertäfelter Treppenaufgang führt in die oberen Etagen und verleiht dem Haus eine repräsentative Note. Die Wohnräume sind durchwegs großzügig geschnitten und bieten ideale Voraussetzungen für größere Familien, gesellige Zusammenkünfte sowie stilvolle Feste und Feiern. In sämtlichen Geschossen sorgen Kachelöfen zusätzlich für eine behagliche Wohnatmosphäre. Insgesamt stehen drei Badezimmer sowie drei separate Gästetoiletten zur Verfügung.

Das Grundstück umfasst über 700 m², davon entfallen rund 430 m² auf den hofseitigen Garten. Die Wohnfläche von ca. 332,51 m² erstreckt sich über das Hochparterre und das 1. Obergeschoss. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Wohnkeller (ca. 71,94 m²), einen Dachboden mit Ausbaupotenzial (ca. 193,08 m²), eine Garage (ca. 12,51 m²) sowie zusätzliche Kellerflächen von ca. 69,75 m². Eine Veranda (ca. 8,8 m²) sowie ein angrenzender Balkon (ca. 4,6 m²) laden zu gemütlichen Sonnenstunden ein.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Garten mit altem Baumbestand, der eine ruhige und private Rückzugsoase bietet. Praktische Abstellnischen sowie ein direkter Zugang zum Keller unterstreichen die Funktionalität des Außenbereichs.

Zur Ausstattung zählen eine Alarmanlage sowie ein vorhandener Lift zwischen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, der derzeit außer Betrieb ist, jedoch mit überschaubarem Aufwand reaktiviert werden kann. Ein Garagenstellplatz ist vorhanden, eignet sich aufgrund seiner Dimensionen jedoch eher für niedrigere bzw. kompaktere Fahrzeuge.

Die Lage bietet eine ideale Verbindung aus Ruhe und urbaner Lebensqualität. Während die unmittelbare Umgebung durch ihre verkehrsberuhigte Struktur besticht, gewährleisten die nahegelegene Billrothstraße und Döblinger Hauptstraße eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangeboten und öffentlicher Verkehrsanbindung.

Gewinnen Sie einen detaillierteren Einblick im [Video!](#)

Highlights im Überblick:

- Bestlage in Döbling
- Ca. 332 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- Großzügiger, heller Keller (71,94 m² Wohnkeller und 69,75 m² Stauraum)
- Sehr guter Erhaltungszustand
- Große Gartenfläche mit Altbaumbestand
- Alarmanlage & Aufzug
- Garage
- Erweiterungspotential durch möglichen Dachgeschoßausbau

Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung:

- Straßenbahnlinien 37, 38
- Buslinien 10A, 35A
- Billa, Bipa, Bäckereien, Bank, Post, Trafik, Boutiquen, Apotheke, Restaurants und Cafés

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 <250m

Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.