

**Bestlage Grinzing! Außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung  
mit südseitigem Eigengarten in historischem Winzerhaus  
aus dem 16. Jahrhundert**



**Objektnummer: 4036**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1600
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	110,73 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	165,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	63,15 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	54,63 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	312,74 €
<b>USt.:</b>	35,88 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Ein Tiefgaragen-Parkplatz ist im Kaufpreis bereits inkludiert.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien





GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



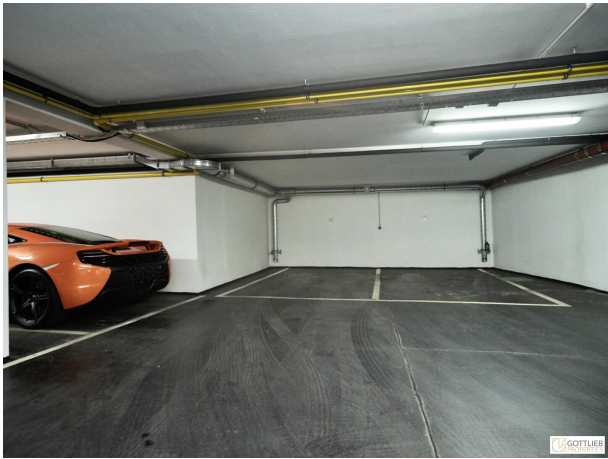


















## Objektbeschreibung

Etwas unterhalb der Bellevue Höhe in Grinzing, einem Bezirksteil des 19. Wiener Gemeindebezirks Döbling, gelangt zum sofortigen Verkauf eine **absolut ruhig gelegene, charmante 3-Zimmer-Wohnung mit historischem Deckengewölbe, Weinkeller und Eigengarten**. Das Objekt befindet sich **in einem denkmalgeschützten ehemaligen Winzerhaus mit unterkellerten Seitenteilen**, dessen Kern **aus dem 16. Jahrhundert** stammt und welches **in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts umgebaut** wurde. **In den Jahren 2008 und 2009 wurde das gesamte Anwesen liebevoll generalsaniert**, Wohnungen errichtet und das historische Erscheinungsbild behutsam renoviert.

Diese außergewöhnliche, zweigeschossige Garten-Wohnung mit ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist süd- und ostseitig ausgerichtet und beinhaltet drei helle, geräumige Zimmer - eines davon mit direktem Ausgang in den ca. **63 m<sup>2</sup> großen Eigengarten, welcher Teil des malerischen Innenhofes ist**. Über Stufen gelangt man vom Wohnzimmer in die offene, gemütliche Wohnküche mit Essplatz. Beide Räume sind mit einem historischen, sogenannten Tonnengewölbe gedeckt - welches den Charme sowie das Flair der Geschichte dieses Hauses widerspiegelt. Eines der Schlafzimmer hat eine kleine zusätzliche Galerie, einen Schrankraum und ein angeschlossenes Duschbad mit Toilette. Ein Vorraum komplettiert das Erdgeschoss.

Über Treppen gelangt man in das Kellergeschoss mit seinem ebenso **beeindruckenden Gewölbekeller** sowie in ein weiteres **Wellnessbad mit Regendusche, Toilette und einem separaten Saunabereich**.

**Der Wohnung ist ein Tiefgaragen-Parkplatz zugeordnet, der im Kaufpreis bereits inkludiert ist.**

+ absolute Ruhelage

+ ca. 165,36 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inklusive

+ ca. 54,63 m<sup>2</sup> Kellerfläche

+ ca. 63,15 m<sup>2</sup> Eigengarten

+ ca. 12,50 m<sup>2</sup> Tiefgaragen-Parkplatz

### Erdgeschoss

- + ca. 110,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche, davon:
- + **ca. 36,06 m<sup>2</sup> südseitiges Wohnzimmer**
- + **ca. 24,92 m<sup>2</sup> offene Wohnküche**
- + **ca. 18,43 m<sup>2</sup> ostseitiges Schlafzimmer inklusive Schrankraum**
- + **ca. 9,77 m<sup>2</sup> Galerie**
- + **ca. 3,48 m<sup>2</sup> Duschbad mit Toilette**
- + **ca. 12,33 m<sup>2</sup> weiteres südseitiges Schlafzimmer**
- + Vorraum und Flur

## **Kellergeschoss**

- + ca. 54,63 m<sup>2</sup> Kellerfläche, davon:
- + **ca. 35,97 m<sup>2</sup> Gewölbe-Keller zur vielfältigen Nutzung**
- + **ca. 12,14 m<sup>2</sup> Duschbad mit Toilette, inklusive**
- + **Sauna**

## **Ausstattung**

- + Weitzer Vollholz-Dielen-Parkettböden "Eiche"
- + Fliesenböden in den Nassräumen
- + komplett ausgestattete offene Wohnküche mit Waschmaschinen-Anschluss
- + Duscbäder mit Waschbecken und Unterbauschrank, Spiegeloberschrank, Handtuchwärmer sowie Toilette
- + Fußbodenheizung
- + Gasetagenheizung der Marke "Junkers"

+ Sauna und Wellness-Bereich

+ der Wohnung ist ein Tiefgaragen-Parkplatz zugeordnet

## **Verkehrsanbindung**

+ Straßenbahn-Linie 38

+ Autobus-Linie 38A

+ Schnellbahn-Linie S 40

Mit dem PKW erreichen Sie die Innenstadt in ca. 20 Minuten.

## **Lage und Infrastruktur**

Grinzing liegt am Stadtrand Wiens, eingebettet zwischen den Ausläufern der Alpen - dem Kahlenberg, dem Leopoldsberg sowie dem Nußberg - und der Donau. Bekannt ist dieser Stadtteil des 19. Wiener Gemeindebezirks als äußerst beliebte und noble Wohngegend und ebenso durch seine über Jahrhunderte währende, weltweit berühmte Heurigentradition für Wiener und Touristen.

In der fußläufig innerhalb weniger Minuten sehr gut erreichbaren Himmelstraße und der Grinzinger Allee sowie deren Seitengassen finden Sie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Apotheken, Ärzte und viele gemütliche Gasthäuser sowie Restaurants. Kindergärten, Volksschulen und Gymnasien. Die Universität für Bodenkultur und die Tourismusschulen Modul befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Besonders hervorzuheben sind die mannigfaltigen Wanderwege und Freizeitmöglichkeiten, welche über die nahe gelegene Bellevue-Wiese hinauf zum Erholungsgebiet Am Himmel und zum Cobenzl direkt in den Wienerwald führen. Die Donaupromenade oder die Donau laden ebenso zum Spaziergehen, Laufen, Radfahren, aber auch zu Aktivitäten auf dem Wasser ein.

In der warmen Jahreszeit bringt ein Besuch im wunderschönen, historischen Krapfenwaldbad Erfrischung, kombiniert mit einem wunderbaren Fernblick über die Dächer Wiens.

Gemütliche Abende an lauen Abenden lassen die Wiener oftmals gemeinsam mit Freunden in

kleinen Buschenschanken direkt zwischen Weinreben gesellig ausklingen - unter dem Motto:  
in der Stadt, aber doch am Land.

## **Sonstiges**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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 <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap