BIETERVERFAHREN: EXKLUSIVES WOHNEN in Döbling- Saniertes Einfamilienhaus mit 2 separaten Nebengebäuden auf 2.788 m2 Grundstück



Gebäude 1- Terrasse

Objektnummer: 1945/2723

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1969
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	228,80 m²
Lagerfläche:	100,00 m²
Bürofläche:	100,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	6
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Garten:	800,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 58,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	650.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.840,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sia Hyatt



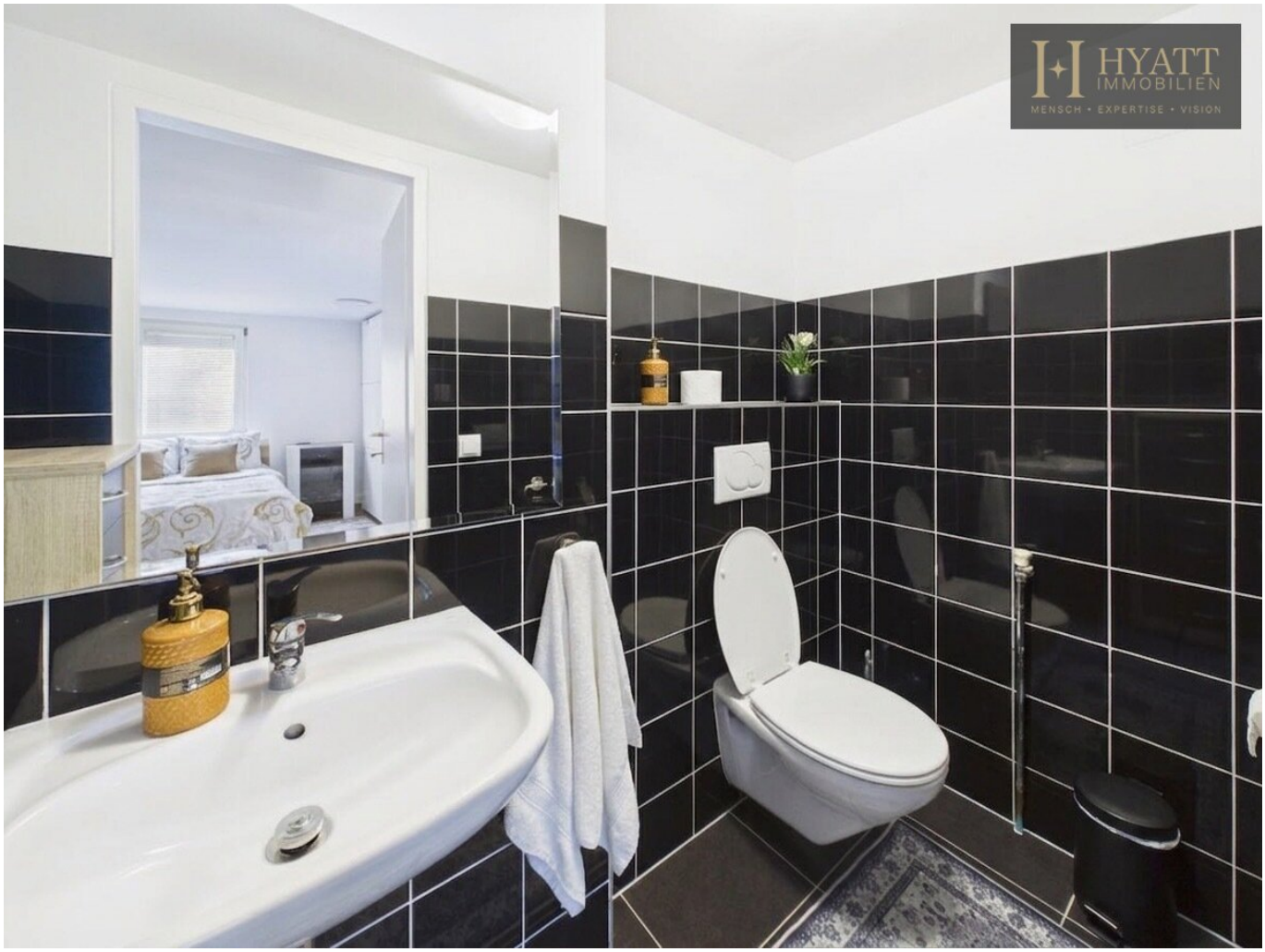

















JOOP!














KI-bearbeitet











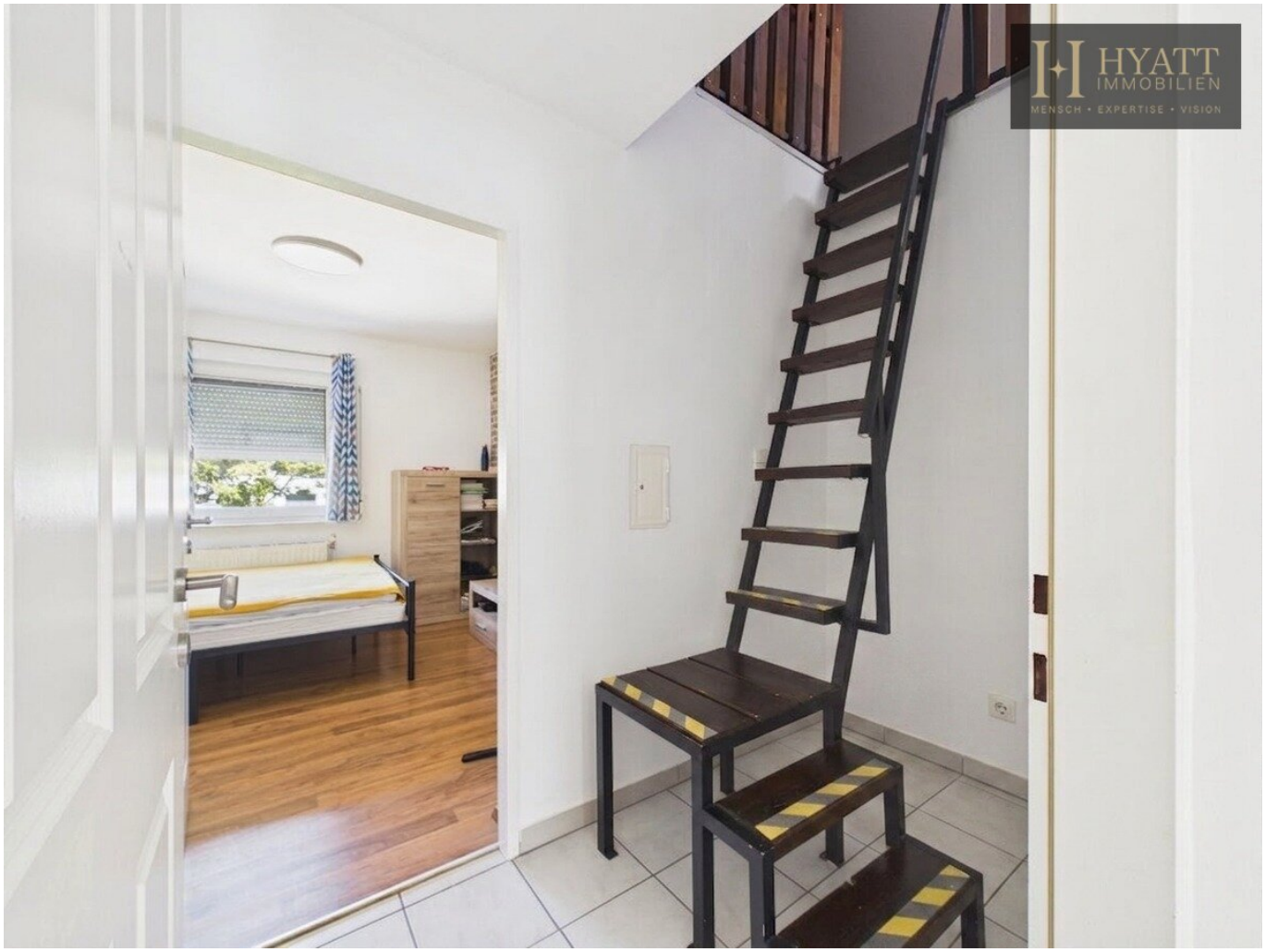




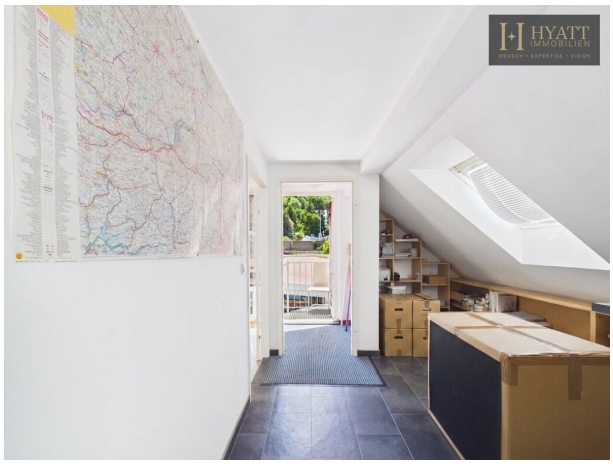


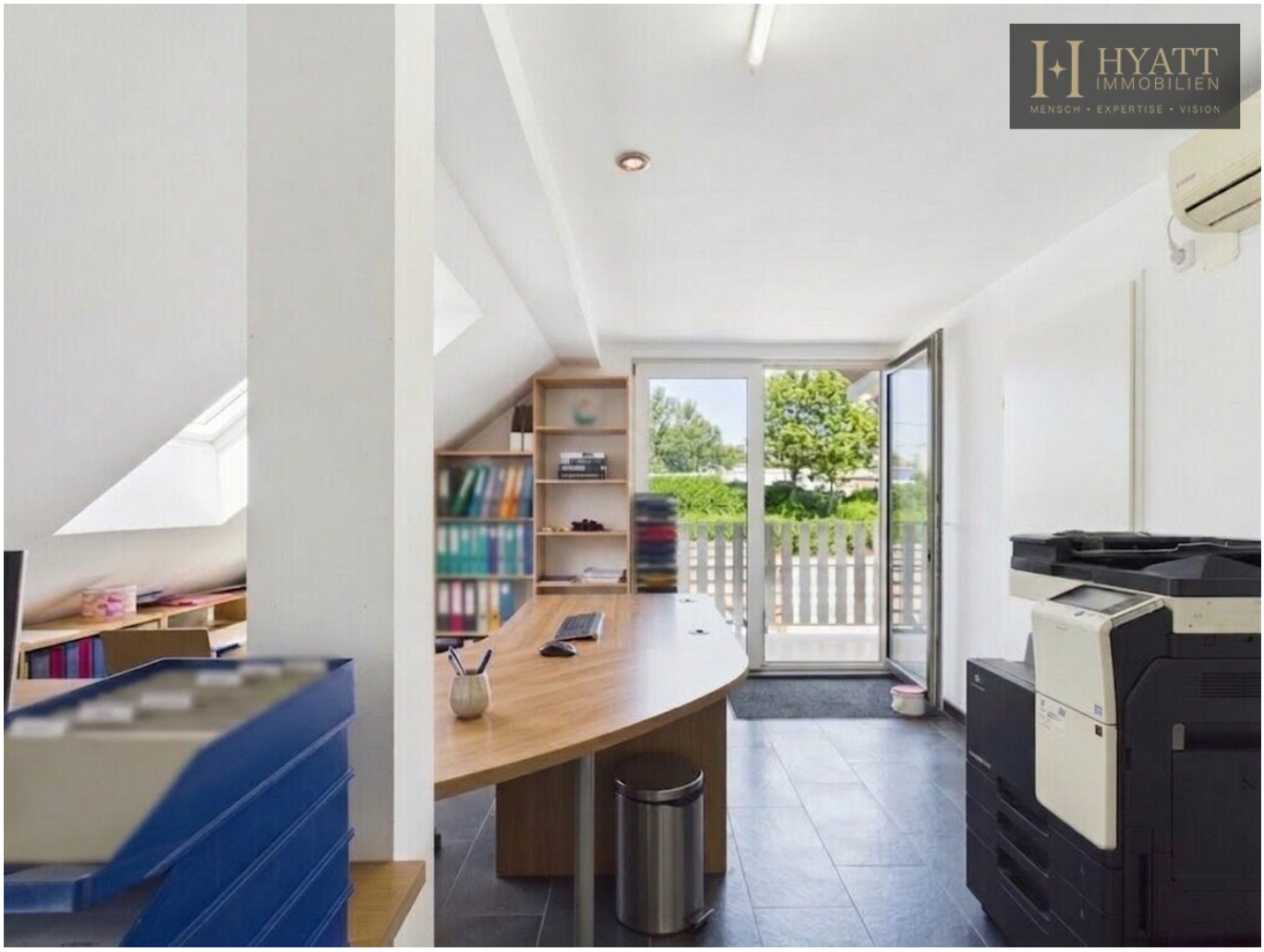




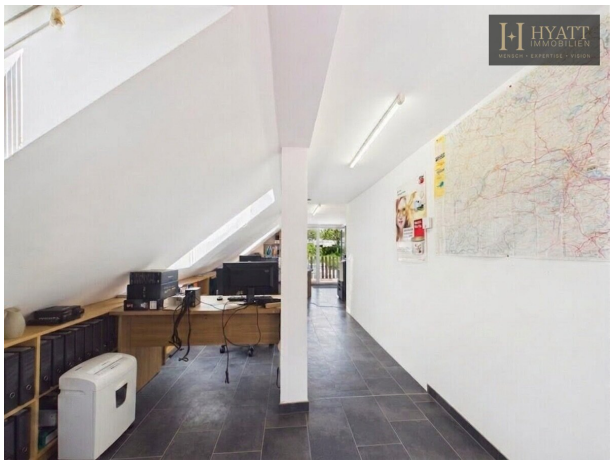












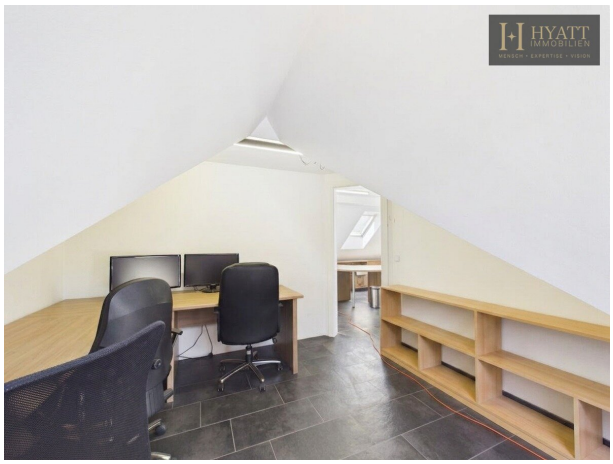










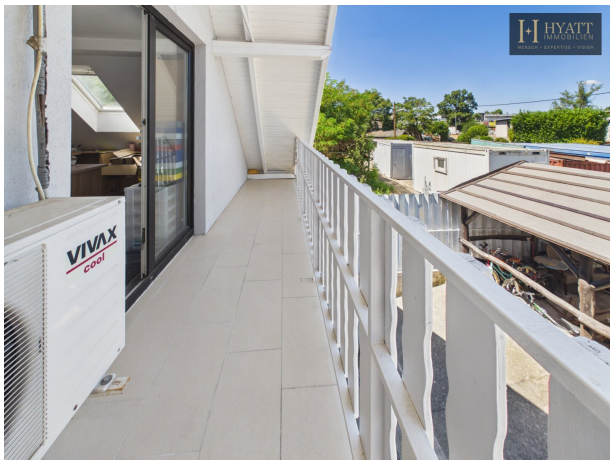











VIVAX
cool

















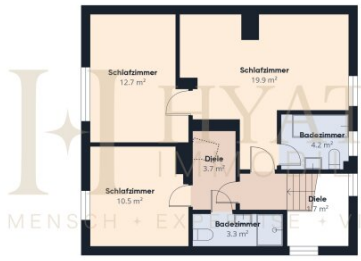




Etage -1 Gebäude 1



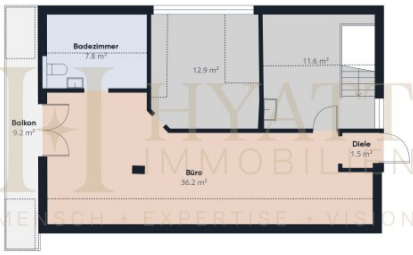
Etage 0 Gebäude 1



Etage 1 Gebäude 1



Etage 2 Gebäude 1



Etage 0 Gebäude 2

Ungefähre Gesamtfläche[1]

298.8 m²

Balkone und Terrassen

52.7 m²

Reduzierte Kopffreiheit

35.2 m²

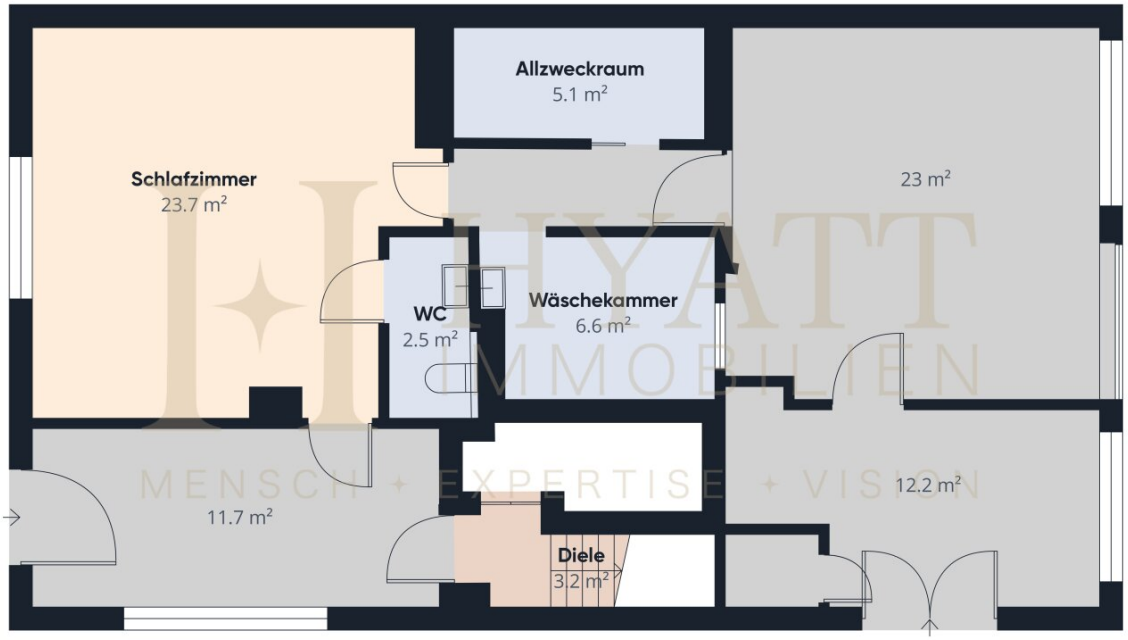
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



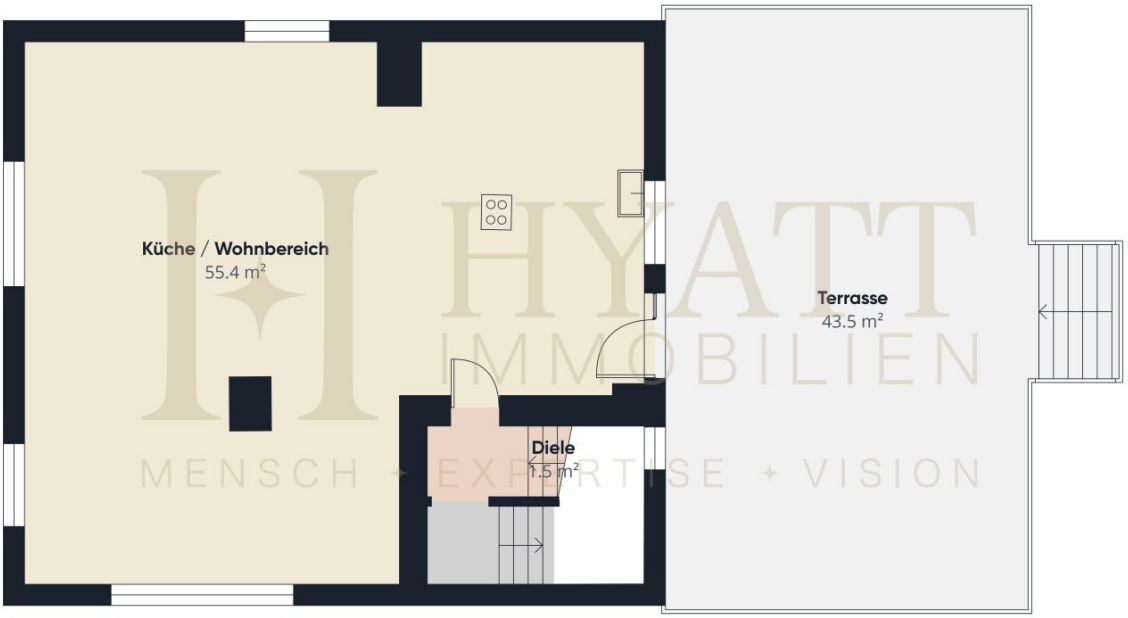
Ungefähre Gesamtfläche[1]
92.3 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Etage -1 Gebäude 1



Ungefähre Gesamtfläche[1]
58.9 m²

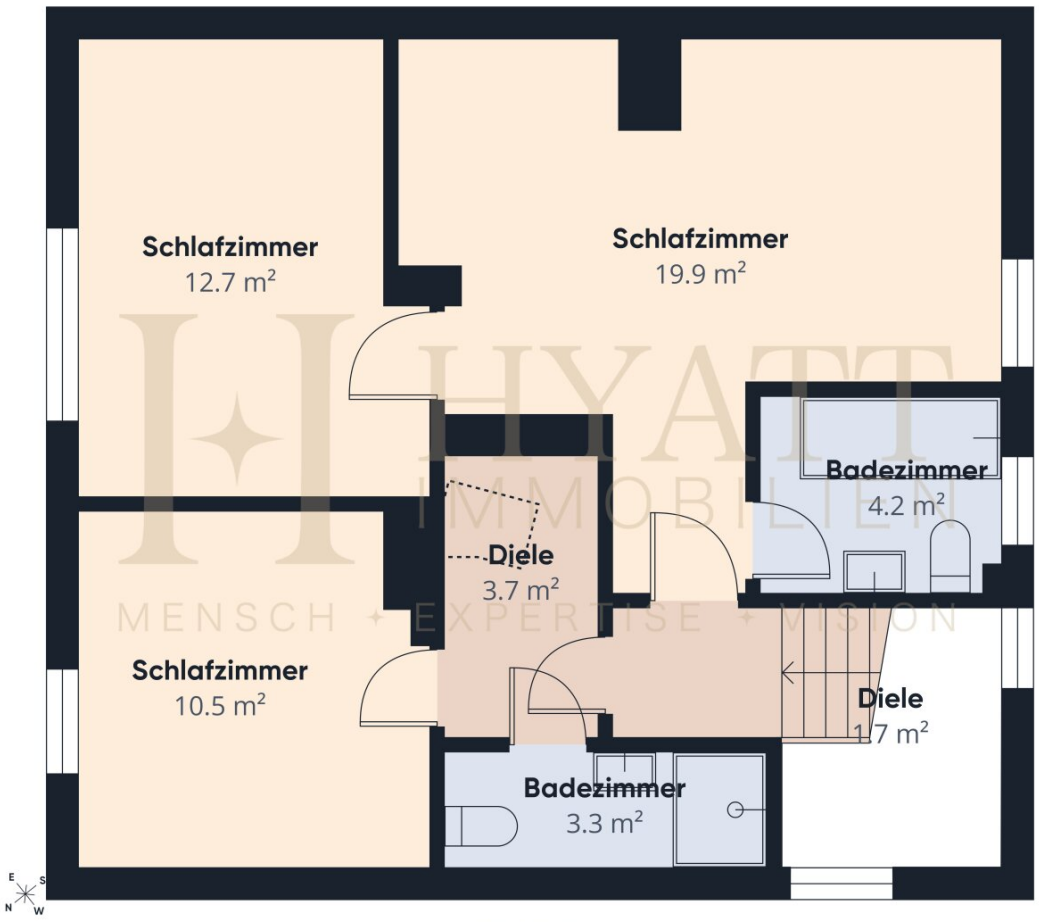
Balkone und Terrassen
43.5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Etage 0 Gebäude 1



Etage 1 Gebäude 1

Ungefähre Gesamtfläche(1)
56 m²

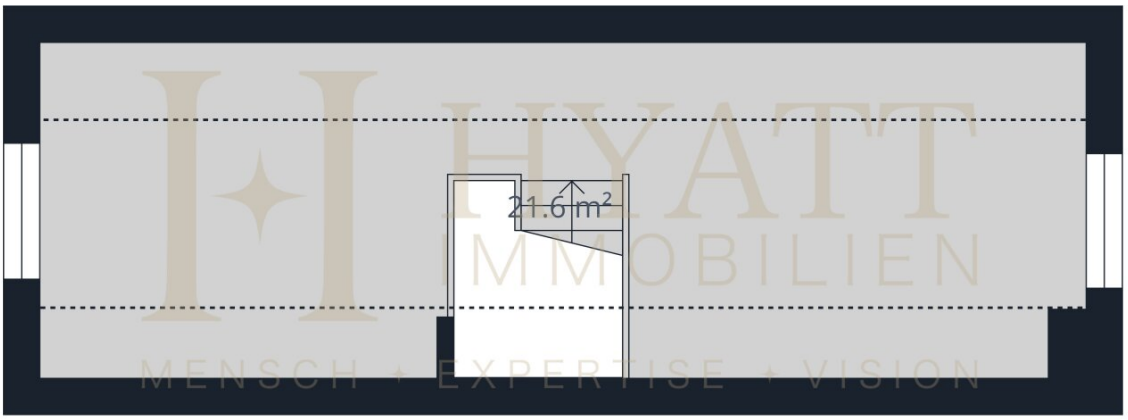
Reduzierte Kopffreiheit
0.5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Ungefähre Gesamtfläche[1]
21.6 m²

Reduzierte Kopffreiheit
9.1 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

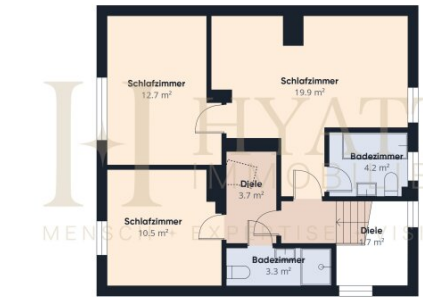
Etage 2 Gebäude 1



Etage -1 Gebäude 1

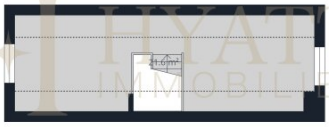


Etage 0 Gebäude 1





Etage 1 Gebäude 1



Etage 2 Gebäude 1

Ungefähre Gesamtfläche(1)
228.8 m²

Balkone und Terrassen
43.5 m²

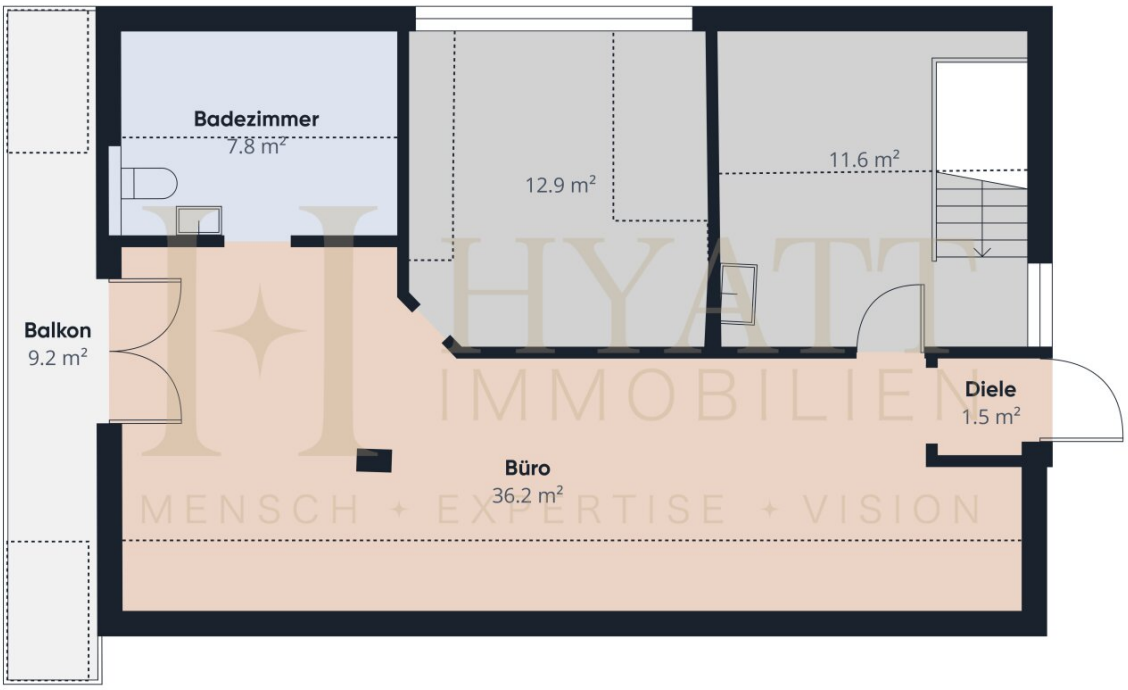
Reduzierte Kopffreiheit
9.5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 0 Gebäude 2

Ungefähre Gesamtfläche[1]
70 m²

Balkone und Terrassen
9.2 m²

Reduzierte Kopffreiheit
25.7 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Einzigartige Gelegenheit in 1190 Wien – Wohnen, Arbeiten & Lagern auf großzügigem Grundstück!

BIETERVERFAHREN – AUSRUFSPREIS € 650.000,–

OPEN HOUSE am 13.12.2026 von 11:00 bis 14:30 Uhr!

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und entdecken Sie das Potenzial dieser außergewöhnlichen Liegenschaft bei unserem Open House! Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 19. Bezirk von Wien!

Zum Verkauf gelangt ein außergewöhnliches Immobilienobjekt in Wien, das Wohnen, Arbeiten und Lagern auf einem großzügigen Grundstück vereint. Das Objekt besteht aus einem Wohnhaus (ca. 200 m² Wohnnutzfläche) sowie einem separaten Wirtschaftsgebäude (Büro) und einer kleinen Solarium-Hütte mit ca. 100 m² Lagerfläche und ca. 100 m² modernem Büro.

Die Liegenschaft wird im Rahmen eines Bieterverfahrens mit einem Ausrufspreis von € 650.000,– angeboten. Der Ausrufspreis stellt keinen verbindlichen Verkaufspreis dar. Die Abgabe eines Kaufanbots ist im Rahmen des Bieterverfahrens möglich.

Das gesamte Anwesen steht als Superädifikat auf einem Pachtgrund mit einer Grundstücksgröße von ca. 2.880 m².

Da es sich bei der Liegenschaft um ein Superädifikat handelt, beträgt die monatliche Pacht für das Grundstück € 1.200,– inklusive USt.

Highlights auf einen Blick:

Haupthaus (ca. 200 m² Wohnfläche):

- Viele helle, geräumige Zimmer
- Ideal für Wohnen, Wohnen + Arbeiten oder Mitarbeiterunterkünfte
- Modernisierungsfähig nach persönlichen Bedürfnissen

Nebengebäude (Büro & Lager):

- Büro ca. 100 m², optimal für Kleinunternehmen, Handelsbetrieb, Werkstatt oder Start-up
- Lager ca. 100 m², ebenerdig zugänglich, auch für Fahrzeuge oder Maschinen

Großes Grundstück – ca. 2.880 m² Pachtgrund:

- Viel Freifläche, ideal für Bauunternehmen, Fuhrpark, Container, Holzlager, Materiallager, Fuhrbetrieb, Gartenbauunternehmen, Handelslager, Oldtimer-Sammler u. v. m.
- Zufahrt auch für größere Fahrzeuge möglich

Grillplatz mit ca. 100 m² überdachter Fläche:

- Perfekt für Firmenfeiern, Familienfeste, Mitarbeiterlounge oder Kunden-Events
- Nutzung auch als Outdoor-Workshop, Gastro-Konzept (Food-Truck-Base, Eventgarten etc.)

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

- Ideal für Handwerksbetriebe (Maler, Installateur, Elektrobetrieb, Baumeister, Tischlerei, Garten- & Landschaftsbau usw.)
- Speditions- oder Transportfirmen (Fuhrpark, Container-Lager)
- Gastronomie-Konzepte (Food-Truck-Zentrale, Grill-Event-Location)
- Wohn- und Arbeitskombination
- Generationenwohnen mit Business
- Vermietung von Lagerflächen und Büros
- Oldtimer- oder Motorrad-Sammler (Top Platz & Zufahrt)

Im Jahr 2010 wurde das Haus umfassend generalsaniert. Die Fassade wurde anschließend im Jahr 2019 erneuert.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie 6 Stellplätze zur Verfügung – ein seltener Luxus in Wien!

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch den nahegelegenen Bus ideal, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt gelangen. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Arzt, Kindergarten und Supermarkt sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine hervorragende Infrastruktur.

Dieses Haus verbindet großzügiges Wohnen mit vielseitigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten und einer attraktiven Lage im Grünen.

OPEN HOUSE – 13. Dezember 2026

Sonntag, 13.12.2026 | 11:00 bis 14:30 Uhr

Überzeugen Sie sich persönlich von den zahlreichen Möglichkeiten dieser außergewöhnlichen Liegenschaft!

Ausrufspreis im Bieterverfahren: € 650.000,–

Ob als großzügiges Eigenheim, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Standort für Ihr Unternehmen – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven!

Nutzen Sie unser Open House, besichtigen Sie die Immobilie vor Ort und informieren Sie sich über den Ablauf des Bieterverfahrens.

Wir freuen uns auf Ihr Kommen und stehen Ihnen für Fragen sowie weitere Informationen gerne zur Verfügung!

Hinweis: Der Verkauf erfolgt im Rahmen eines Bieterverfahrens. Der Ausrufspreis ist kein Fixpreis. Der Verkäufer behält sich die Entscheidung über die Annahme eines Kaufanbots vor.

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 <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap