# Leben im historischen „Freihof“ in Döbling: charmante 3 Zimmer Wohnung mit 2 Suiten & Blick auf die Donau




**Objektnummer: 2142/22660**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1190 Wien |
| **Baujahr:** | 1455 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 97,21 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 56,48 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,50 |
| **Kaufpreis:** | 544.376,00 € |
| **Betriebskosten:** | 245,94 € |
| **Heizkosten:** | 226,82 € |
| **USt.:** | 58,61 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Edda Nar**

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE
TOP
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER
2024

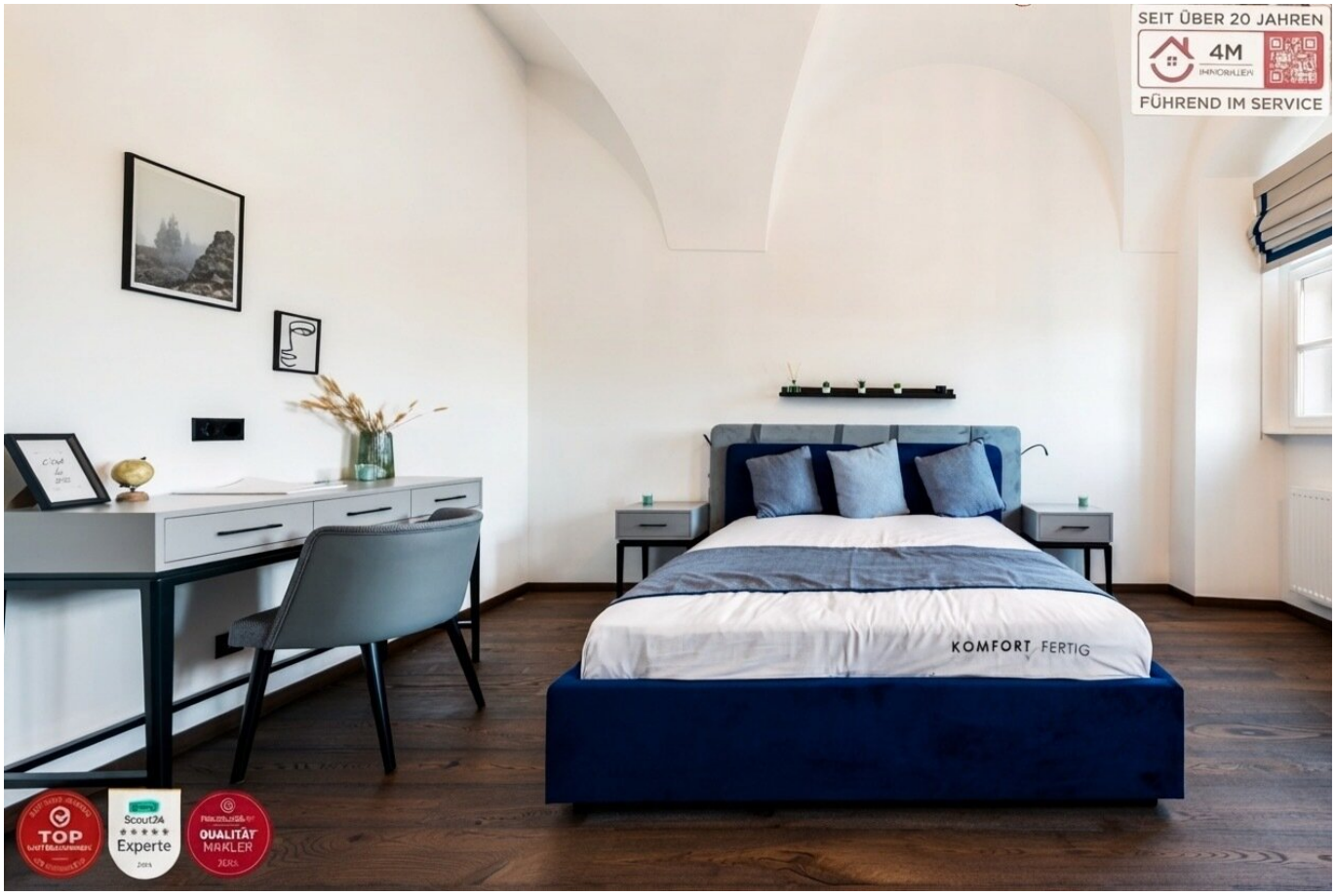

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE

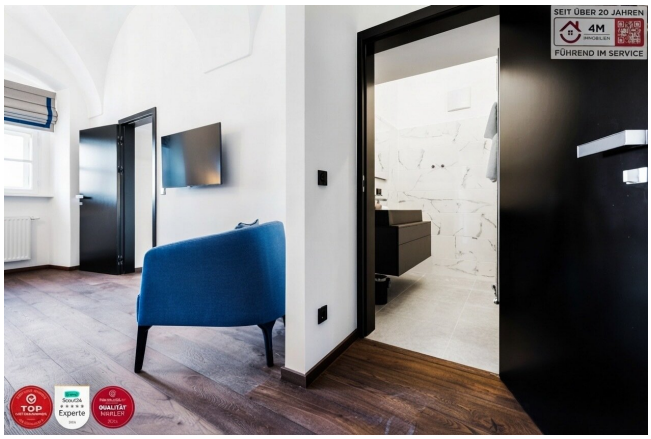

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE

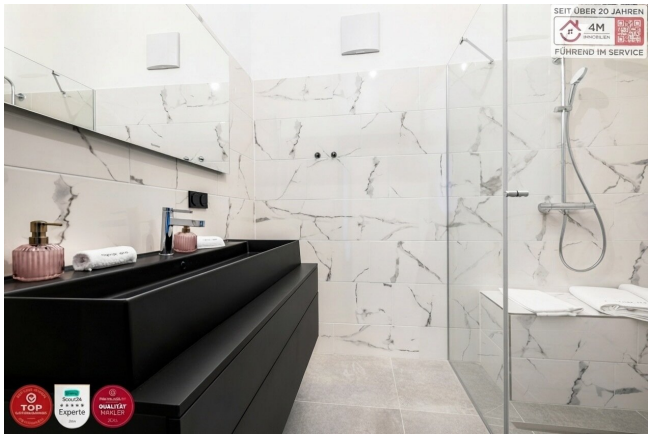

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE
KOMFORT FERTIG


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE
KOMFORT FERTIG


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE

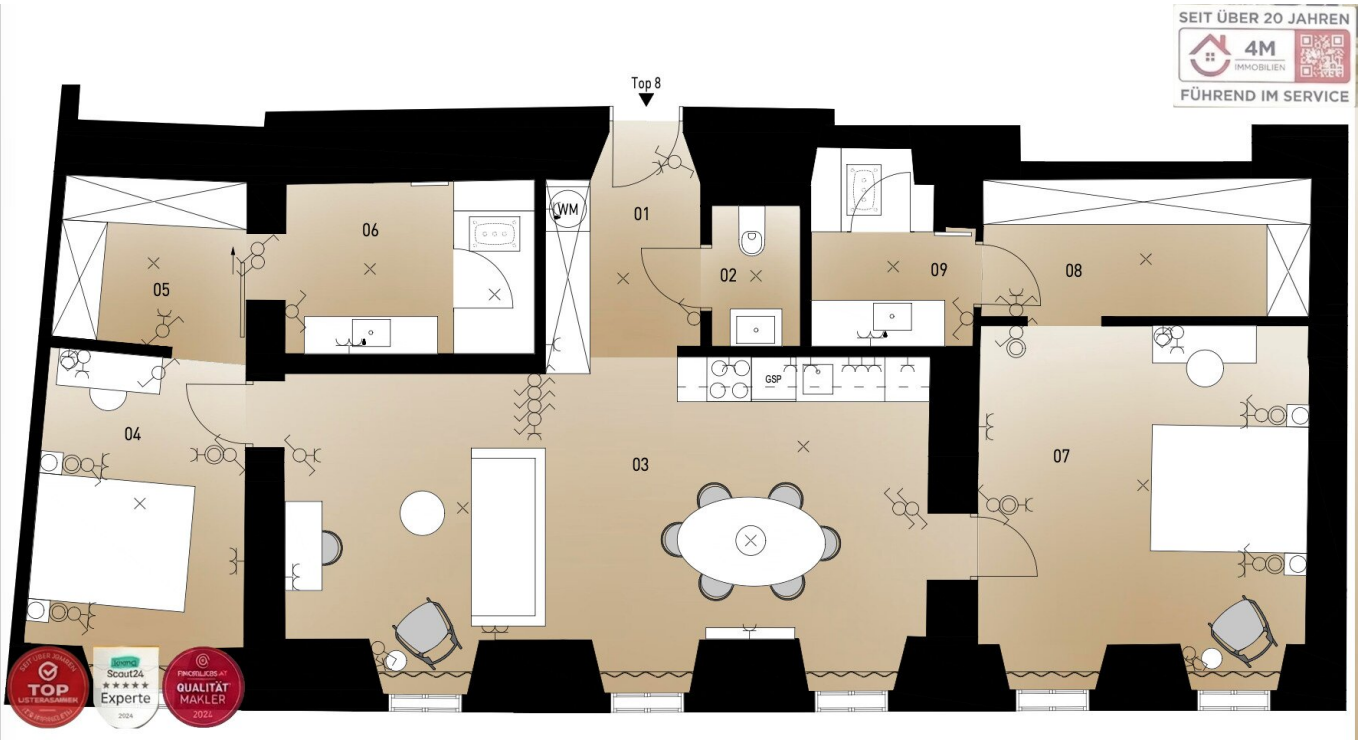

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
ScoutZ4
Experte
QUALITÄT
MAKLER


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
Experte
QUALITÄT
MAKLER


Top 8
WM
01
02
03
04
05
06
07
08
09
GSP

# Objektbeschreibung

## Leben im historischen „Freihof“ in Döbling: denkmalgeschützte, großzügig geschnittene 3 Zimmer Wohnung mit 2 Suiten und Blick auf die Donau

**Adresse:** Wigandgasse 37, 1190 Wien (19. Bezirk / Döbling – Kahlenbergerdorf)

**Lage:** 1. Obergeschoss - (Herrschaftlicher Ausblick auf die Donau)

**Zimmeranzahl:** 3 Zimmer

**Wohnfläche:** Ca. 97,21m²

**Charakter & Sanierung:** Wohnen im geschichtsträchtigen Freihof – eingebettet in die idyllische Kulisse der Grinzinger und Nußberger Weinberge. Historisches Gebäude (ursprünglich aus dem Jahr 1455 als berühmter „Freihof“, **in seiner Historie einst auch als Schule genutzt**), **komplett generalsaniert im Jahr 2023** unter strenger Wahrung und Schutz sämtlicher historischer Merkmale.

**Master-Suiten-Konzept:** Zwei voneinander getrennte Schlafzimmer-Flügel, jeweils mit eigenem Ankleidebereich/begehbarem Kleiderschrank und eigenem En-Suite-Badezimmer.

**Exklusive SieMatic-Küche:** Offene High-End-Designerküche mit erstklassigen Markengeräten als Mittelpunkt des Wohnbereichs.

**Traumhafter Ausblick:** Freier Blick auf die sanft vorbeifließende Donau und die grünen Hänge der umliegenden Weinberglandschaft.

**Höchste Privatsphäre:** Im ersten Geschoss (1. Etage) genießen Sie absolute Ruhe.

### Objektbeschreibung

Willkommen in einer Immobilie, die Geschichte, moderne Architektur und eine atemberaubende Naturkulisse auf perfekter Weise vereint. Im begehrten 19. Wiener Gemeindebezirk liegt der historische **Freihof in der Wigandgasse**. Im ersten Stockwerk (1. OG) erwartet Sie eine ca. 97,21 m² große Wohnung der Extraklasse.

### Durchdachter Grundriss & Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Bereits beim Betreten der Wohnung über das elegante Vorzimmer wird der durchdachte Grundriss spürbar: Ein separat begehbares Gäste-WC befindet sich diskret im Eingangsbereich.

Das **Herzstück der Wohnung** bildet der beeindruckende, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Hier verschmelzen Großzügigkeit und Gemütlichkeit. Die offene, maßgefertigte **SieMatic-Designerküche** glänzt mit klaren Linien und hochwertigen Einbaugeräten – ein Paradies für Ästheten und Kulinarik-Liebhaber. Von hier aus eröffnet sich Ihnen der malerische Ausblick auf die Donau und die angrenzenden Weinberge, die je nach Jahreszeit in immer neuen Farben erstrahlen.

## Zwei private Suiten für maximale Flexibilität

Vom zentralen Wohnbereich geht es symmetrisch nach links und rechts in die beiden Flügel der Wohnung:

**Linker Flügel:** Ein großzügig geschnittenes Zimmer führt über einen maßgeschneiderten begehbaren Kleiderschrank direkt in das erste private En-Suite-Badezimmer.

**Rechter Flügel:** Etwas kleiner, doch exklusiv aufgebaut – ein weiteres Zimmer mit eigenem Ankleidebereich und direktem Zugang zum zweiten En-Suite-Badezimmer.

Dieses seltene Raumkonzept bietet Ihnen eine unübertroffene Privatsphäre – ideal für Paare mit Wunsch nach getrennten Rückzugsorten, als Kinderzimmer, ein Luxus-Gästereich oder ein repräsentatives Home-Office.

Historischer Charme trifft auf Exklusivität - LEBEN der Extraklasse im historischen Denkmal-Ambiente

Die **Wigandgasse** befindet sich am Fuße des Leopoldsbergs im geschichtsträchtigen Kahlenbergerdorf – einer der exklusivsten und grünsten Wohnlagen Wiens. Umgeben von den berühmten Döblinger Weinbergen, nah an der Donau und doch mit perfekter Anbindung an die Bundeshauptstadt, verbindet diese Adresse absolute Privatsphäre, Naturverbundenheit und höchsten gesellschaftlichen Status.

Dieses außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss des 2-stöckigen Hauses wurde im **Jahr 2023** auf ein absolut kompromissloses Luxusniveau generalsaniert. Das gesamte Gebäude blickt auf eine jahrhundertelange Geschichte zurück – vom ehrwürdigen „Freihof“ bis hin zur historischen Nutzung als **Schule**. Bei der aufwendigen Kernsanierung wurde mit höchstem Fingerspitzengefühl darauf geachtet, **sämtliche historischen Merkmale, den besonderen Charakter und die Seele des Hauses zu schützen und originalgetreu zu erhalten**.

## Die Highlights Ihres neuen Zuhauses:

**Herrschaftlicher Wohnbereich & Ausblick:** Großzügige Raumhöhen und lichtdurchflutete große Räumlichkeiten schaffen in Kombination mit geschützten historischen Strukturelementen ein unvergleichliches Raumgefühl. Die Wohnung bietet einen wunderschönen, beruhigenden **Ausblick auf die Donau und ins Grüne**, während der historische „Freihof“ bzw. das geschichtsträchtige Gemäuer wortwörtlich unter Ihren Füßen liegt. Der Ausblick auf die wunderschönen Weinberge runden das durchdachte Gesamtkonzept ab

**Raumaufteilung & Komfort:** Mit 3 perfekt geschnittenen Zimmern bietet diese Wohnung sowohl großzügige Rückzugsorte als auch repräsentative Gesellschaftsräume für Familie und Gäste.

**Modernste Haustechnik (Sanierung 2023):** Sämtliche Leitungen, Elektrik, Heizungs- und Sanitäreinrichtungen wurden perfekt mit der historischen Substanz verknüpft, sodass modernster Wohnkomfort auf ehrwürdige Architektur trifft.

**Historisches Juwel:** Wohnen im generalsanierten „Freihof“ (ehemalige Schule, Ursprung 1455) mit streng geschützten historischen Merkmalen.

**Top-Lage in Döbling:** Unmittelbare Nähe zu den Weinbergen, der Donau und dem Kahlenberg

**Luxus-Sanierung 2023:** Perfektion bis ins kleinste Detail mit erstklassigen Materialien

Eine **wertbeständige Investition in absolute Lebensqualität**

**OPTIONAL mit** Großen **Garten mit ca. 729,80 m² Nutzfläche**, privater Swimmingpool, blickgeschützt von einem Steinwurf

**OPTIONAL - Parkplatz:** Bei Bedarf kann ein **eigener Parkplatz** erworben werden

**Fazit:** Die Top 8 im Freihof ist kein gewöhnlicher Wohnraum, sondern ein seltenes Sammlerstück auf dem Wiener Immobilienmarkt. Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen und Geschichte mit modernem High-End-Komfort verbinden möchten.

Haben Sie Fragen zur Immobilie oder möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren? Sie können mich gerne jederzeit unter +43 660 624 29 22 oder per Email edda@4m-immo.at kontaktieren

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 <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap