

STILVOLLES JAHRHUNDERTWENDE-HERRENHAUS MIT RUHIGEM INNENHOFGARTEN IN DÖBLING



Objektnummer: 614

Eine Immobilie von Johann Mock GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	170,00 m ²
Garten:	186,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 206,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,24
Kaufpreis:	1.000.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Werner Mock

Johann Mock GmbH
Brennleitenstraße 24
2202 Königsbrunn

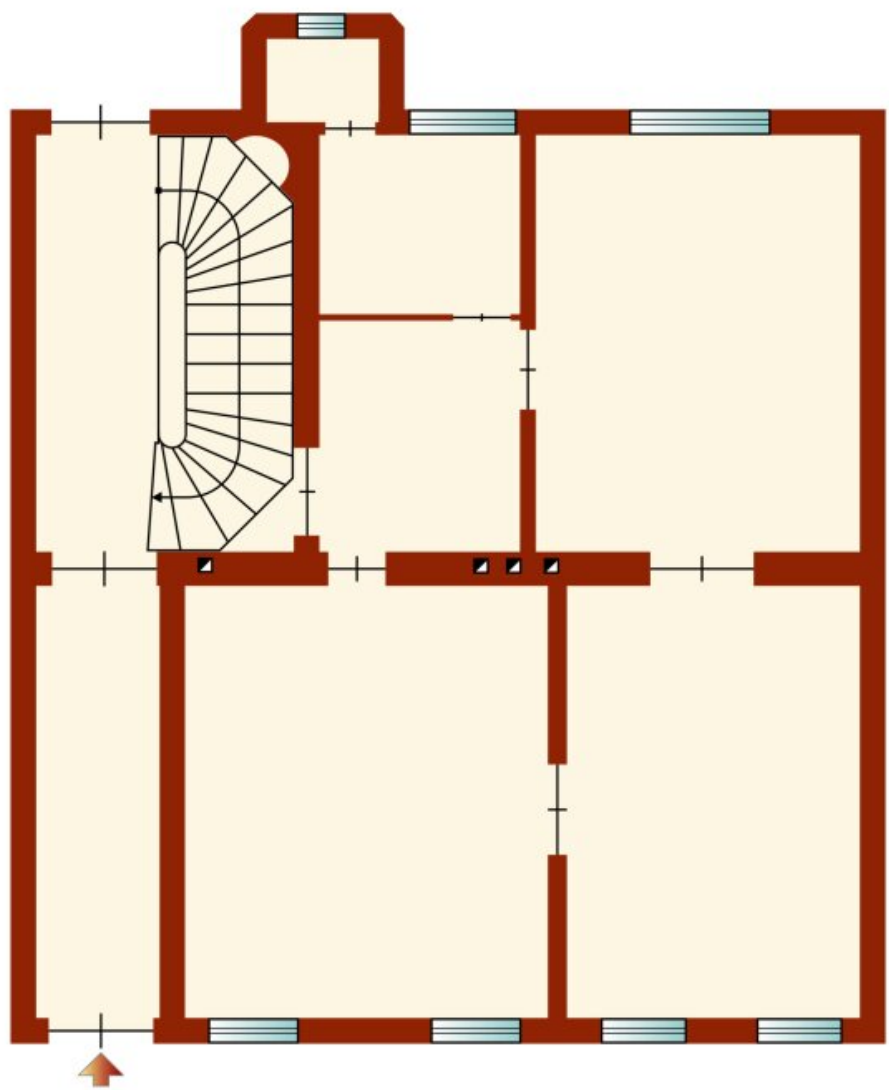
H 0680 30 26 384

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

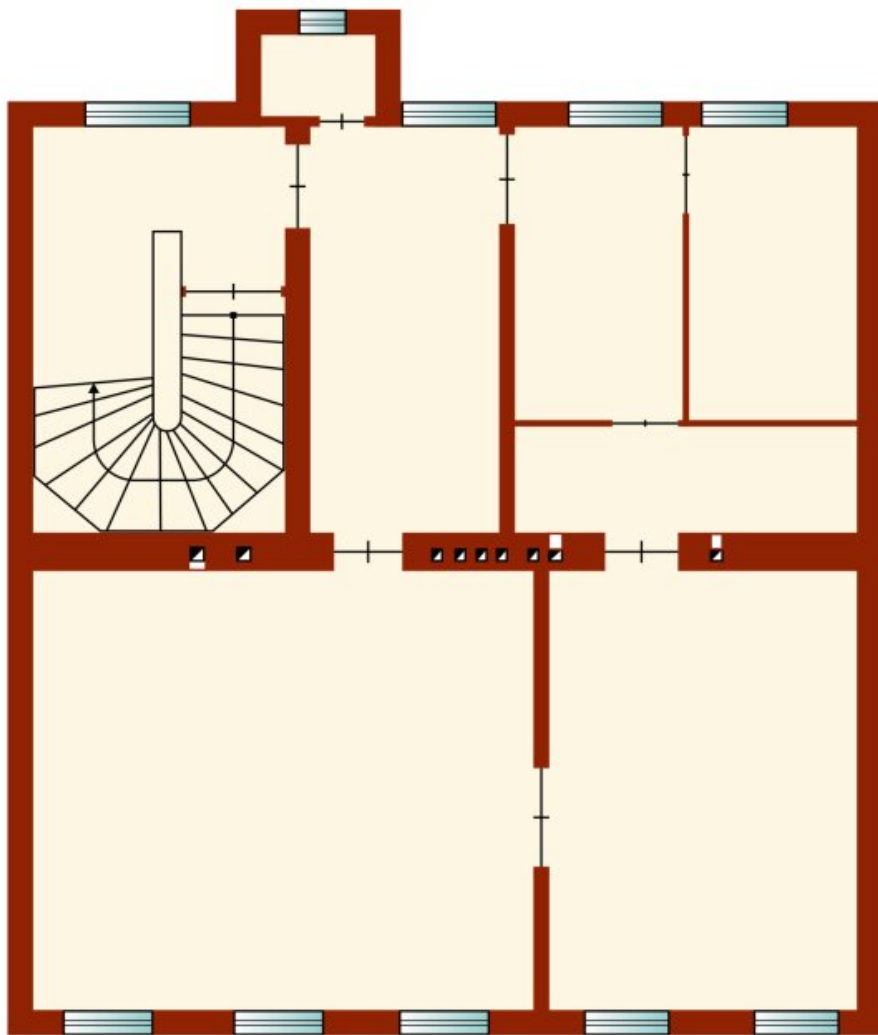




Nähe Hugo-Wolf-Park



Erdgeschoss



Obergeschoss

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen von Wien-Döbling befindet sich dieser **repräsentative Stilaltbau** aus etwa 1900 in unmittelbarer **Nähe zum Hugo-Wolf-Park**. Die elegante, klassisch gegliederte Altbaufassade ist typisch für die Gründerzeit in Wien – hier spüren Sie den Glanz und die Baukultur der Jahrhundertwende.

Hofseitig, in absoluter **Ruhelage**, liegt ein traumhafter, **grüner Garten mit Altbaumbestand**. Hier genießen Sie eine private, grüne Oase mitten in der Stadt.

Der Innenraum des Hauses ist renovierungsbedürftig und bietet anspruchsvollen Bauherren die Gelegenheit, ein modernes Wohndomizil mit historischem Charme ganz nach den eigenen Vorstellungen zu realisieren.

Das Gebäude ist unterkellert, die Beheizung erfolgt derzeit mittels einer Gas-Zentralheizung.

Die Liegenschaft ist komplett **bestandfrei**.

Bebauungsbestimmungen laut Flächenwidmungsplan:

Widmung: Wohngebiet (W), Bauweise geschlossen (g), Bauklasse III

Bebauungstiefe: Straßenseitig mit 12 Metern beschränkt

Aktuell verbaute Fläche: ca. 120 m² (Bestand pro Geschoss)

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten & Potenziale:

Variante 1: Das herrschaftliche Einfamilienhaus

Erwecken Sie den Jahrhundertwendebau zu neuem Leben! Das historische Gebäude bietet Liebhabern die ideale Gelegenheit für eine stilvolle Kernsanierung. Gestalten Sie ein großzügiges Stadthaus für die Familie, das historischen Charme mit modernem Wohnkomfort

verbindet. Der ruhige Hofgarten wird zu Ihrem privaten Rückzugsort.

Variante 2: **Die Wohnraumerweiterung (Dachgeschoss-Ausbau)**

Prüfen Sie die vertikale Reserve: Das bestehende Dachgeschoss bietet Potenzial für einen Ausbau (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung und Einhaltung der Wiener Bauordnung). Schaffen Sie zusätzlichen, lichtdurchfluteten Wohnraum.

Variante 3: **Potenzial für Bauträger**

Durch die exzellente Lage in Döbling, die geschlossene Bauweise und den bestandfreien Zustand der gesamten Liegenschaft ist das Objekt auch für Entwickler interessant. Hier bietet sich möglicherweise die Gelegenheit, ein exklusives Neubauprojekt in Bestlage zu realisieren.

Hinweis für Käufer: Der aktuelle Altbestand schöpft die baurechtlichen Möglichkeiten der Bauklasse III bei Weitem nicht aus. Eine detaillierte Ausnutzungsstudie wurde nicht erstellt. Sämtliche Bebauungs-, Aufstockungs- oder Abbruchoptionen sind vom Interessenten eigenverantwortlich direkt mit der Baubehörde abzuklären.

Öffi-Anbindung:

- Bus: Linie 35A praktisch direkt vor der Haustüre (schnelle Direktverbindung zur U4 Spittelau, U6 Nußdorfer Straße und zum Schottentor/City). Die Linien 10A und 40A befinden sich ebenfalls in Gehweite.
- S-Bahn: Die Station Wien Krottenbachstraße (S45 – Vorortelinie) ist rasch zu Fuß erreichbar und bietet die perfekte Querverbindung durch die westlichen Wiener Bezirke.

Für Besichtigungen und weitere Informationen steht Ihnen **Herr Mock** unter **0680 30 26 384** jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.