Außergewöhnliche Liegenschaft in Döbling – Drei Gebäude, unendliche Möglichkeiten



Objektnummer: 2439/47

Eine Immobilie von Putz Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Wohnfläche:	561,00 m²
Nutzfläche:	698,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	6
WC:	10
Terrassen:	3
Kaufpreis:	2.990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

Putz Real Estate GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 2
1220 Wien

T +43 664 3500662

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


KI-Bearbeitet


KI-Bearbeitet


KI-Bearbeitet


KI-Bearbeitet


KI Bearbeitet


KI Bearbeitet


KI Bearbeitet


KI Bearbeitet


KI Bearbeitet




KI Bearbeitet


KI Bearbeitet


KI Bearbeitet



Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie im begehrten Wiener Bezirk **Döbling** stellt eine absolute Rarität dar. Mitten in **Sievering**, umgeben von historischem Flair und urbaner Lebensqualität, vereint die Liegenschaft gleich **drei Gebäude**, zwei Kellerbereiche sowie einen idyllischen Innenhof, der zwischen Wohnhaus und Mühle für besondere Ruhelage sorgt. Auf einem **976 m² großen Grundstück** erstrecken sich insgesamt **698,58 m² Nutzfläche** – perfekt für Wohnen, Gastronomie, Arbeiten oder eine Kombination daraus.

Hier geht es zum Video, in welchem Sie das Anwesen besser kennenlernen: https://youtube.com/shorts/fLYEtD1zWg4?feature=share

1. Ehemaliges Gastrolokal – 140,19 m² Nutzfläche

Das erste Gebäude war ein Gastrolokal, welches nun in Wohnraum umgewidmet und umgebaut wird.

Über einen **29,18 m² großen Verbindungstrakt** gelangt man direkt in das angrenzende Wohnhaus.

2. Wohnhaus – 224,01 m² Wohnfläche

Das neuere Wohnhaus bietet insgesamt **vier getrennte Wohnungen** mit hochwertiger Ausstattung, verteilt auf Erdgeschoss und Dachgeschoss:

- **6 Zimmer**
- **4 Küchen**
- **5 Bäder**
- **6 WCs**
- Hochwertige **Stein- und Holzböden**

Wohnung 1 erstreckt sich über **EG und DG**,

Wohnungen 2–4 liegen ausschließlich im **DG**.

Der Innenhof sorgt für Privatsphäre, Ruhe und ein einmaliges Wohnambiente mitten im historischen Ortskern.

Im Keller des Wohnhauses befinden sich weitere praktische Räume:

- **Garderoben**
- **Badezimmer**
- **Waschraum**
- **Lagerraum**
- **Technikraum**

3. Historische Mühle – 197,95 m² Nutzfläche

Ein besonderes Highlight ist das angrenzende **Mühlengebäude mit Fußbodenheizung**, dessen Teile **denkmalgeschützt** sind und so historischen Charme mit moderner Nutzung verbinden.

Es gliedert sich in:

- **Erdgeschoss:** großer **Eingangsbereich**, **2 WCs**, **Büro**
- **Dachgeschoss:** helle, offene **Galerie**
- **Kellergeschoss:** atmosphärischer **Weinkeller**

Daten der kompletten Liegenschaft

- **2 Keller**
- **6 Bäder**
- **9 Zimmer**
- **5 Küchen**
- **10 WCs**
- **2 Terrassen**

- **Gasetagenheizung**, teilweise mit **Fußbodenheizung**
- **Klimaanlage**

Einmalige Chance im Herzen Döblings

Eine Immobilie dieser Größe, Vielseitigkeit und historischen Identität kommt **äußerst selten** auf den Markt – vor allem **in bester Lage von Sievering**, umgeben von Weinbergen, Natur und urbaner Infrastruktur. Ob als Wohnensemble, gastronomisches Konzept, Büro-/Praxiskombination oder zur hochwertigen Vermietung – die Möglichkeiten sind außergewöhnlich vielfältig.

So ein Angebot wird es so schnell nicht wieder geben.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap