EIN WOHNTRAUM, DER DIE SEELE BERÜHRT

PRIVATER GARTEN

Objektnummer: 1523

Eine Immobilie von WOHNCLOUD IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1800
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	110,73 m²
Nutzfläche:	165,36 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	63,15 m²
Keller:	35,97 m²
Heizwärmebedarf:	C 70,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Betriebskosten:	304,10 €
USt.:	36,04 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider

WO:INCLOUD

WOHNCLOUD
Immobilien GmbH

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD
Immobilien GmbH

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD

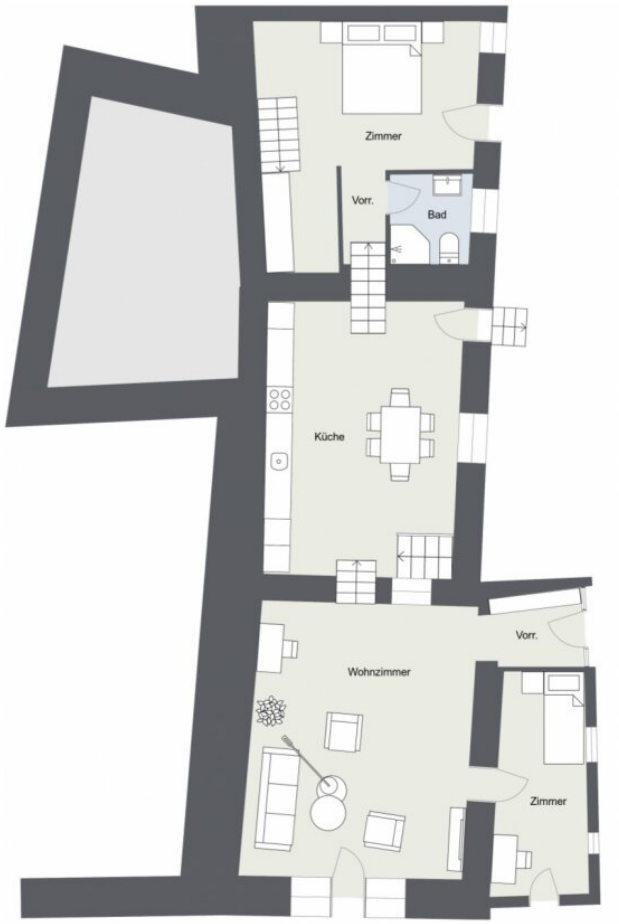
WOHNCLOUD

WOHNCLOUD

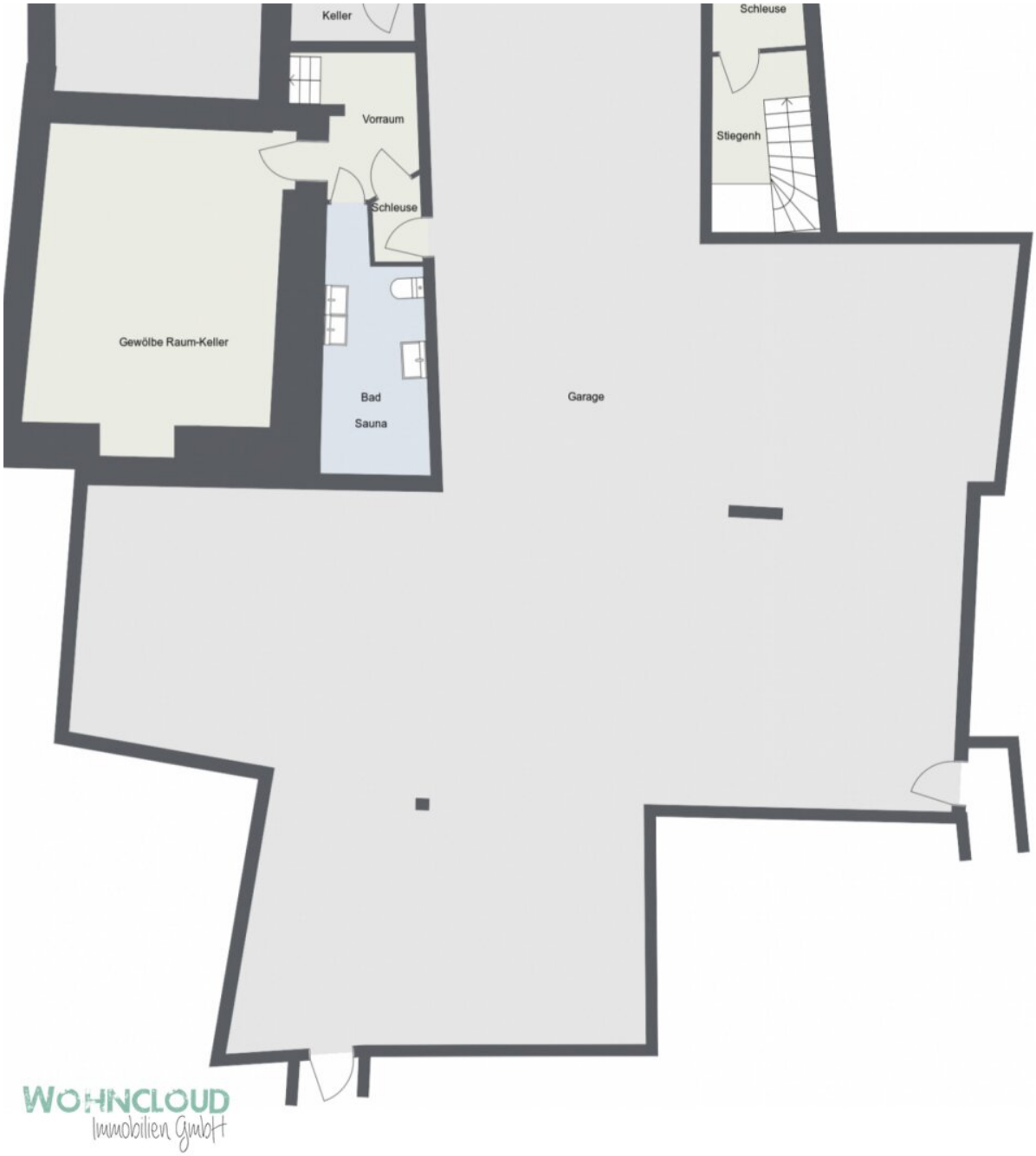
WOHNCLOUD

WOHNCLOUD

EG



WOHNCLOUD
Immobilien GmbH


Keller
Schleuse
Vorraum
Stiegenh
Schleuse
Gewölbe Raum-Keller
Bad
Sauna
Garage
WOHNCLOUD
Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

EIN WOHNTRAUM, DER DIE SEELE BERÜHRT

WOHNCLOUD GOLDSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT WERT, SEELE UND STIL

BESCHREIBUNG

Willkommen in einer Wohnung, die weit mehr als nur vier Wände bietet – sie ist ein ganzes Lebensgefühl. Dieses außergewöhnliche Zuhause im Herzen von Grinzing ist ein echtes Altbau-Goldstück mit Geschichte, Seele und Stil.
Schon beim ersten Schritt durch das historische Gewölbe spüren Sie es: Hier wohnt die Zeit in ihrer schönsten Form.

In einem rund 600 Jahre alten Winzerhaus gelegen, verzaubert diese Wohnung mit einzigartiger Architektur, wohltuender Ruhe – und ganz viel Seele.
Die liebevollen Details – wie das historische Wappen an der Mauer, der malerische Blick in den privaten Garten oder die Geschichte, die in jedem Stein spürbar ist – machen sie zu einem echten Herzensort.

Wo einst der Künstler Sepp Fellner, der „Schubert von Grinzing“, seine Lieder sang, lässt es sich heute in lichtdurchfluteter Gemütlichkeit und charmantem Altbauflair wohnen. Und das mit einem ganz besonderen Extra: **Hochwertige Tischlerarbeiten durchziehen die Wohnung wie ein roter Faden der Geborgenheit.**
Individuell angefertigte Einbauten – darunter großzügige Bücherregale, fein gearbeitete Holzelemente und eine stilvolle Galerie – verleihen dem Zuhause nicht nur Charakter, sondern auch Struktur und Wärme.

Die ca. 110 m² große Wohnung auf zwei Ebenen bietet mit ihrer offenen Gestaltung, den stilvollen Gewölben und ihrem besonderen Charakter ein Wohngefühl, das man nicht mehr loslassen möchte. Besonders das **Master-Schlafzimmer mit Galerie und 4 Metern Raumhöhe** ist ein echtes Highlight für Individualisten mit Stil – samt begehbarer Kleiderkammer für Modebewusste.

Herzstück dieser charmanten Wohnung ist die stilvolle, offene Poggenohl Küche. Ausgestattet mit hochwertigen Miele und Gaggenau Geräten, fügt sie sich harmonisch zwischen Wohn- und Schlafbereich ein. Hier wird nicht nur gekocht, sondern gelebt – mit kurzen Wegen, offenen Blickachsen und einem Ambiente, das Genuss und Geselligkeit verbindet.

Frische Kräuter aus dem eigenen Garten? Die warten nur darauf, geerntet und in Ihre Lieblingsgerichte verwandelt zu werden – für ein kleines Stück Natur in jeder Mahlzeit.

Das Untergeschoss überrascht mit einem zweiten, wunderschönen **Gästebad** sowie

einem **Wellnessbereich** mit einer neuwertigen **Holz-Sauna**. Ein weiteres Highlight ist der beeindruckende, historische **Gewölbe-Raum** mit zahllosen Nutzungsmöglichkeiten – von Meditation bis Homeoffice, von Spielzimmer bis Weinkeller.

Ein weiteres Juwel dieser einzigartigen Wohnung ist der **idyllische, private Garten**. Im liebevoll gepflegten, ruhigen Innenhof – einer wahren Bilderbuch-Kulisse – können die Bewohner ihr eigenes grünes Paradies genießen. Morgens beginnt der Tag mit Sonnenstrahlen beim Frühstück, abends lässt sich bei rosarotem Himmel ein Glas Wein von den angrenzenden Winzern genießen. Vielleicht wächst hier sogar bald Ihr eigener Wein?

FAKTEN

- ca. 110 m² Wohnfläche
- ca. 165 m² Nutzfläche
- Privater Garten
- Unvergleichbares, ganz besonderes, historisches Ambiente
- Denkmalschutz
- Sehr privat
- Sehr guter Zustand des Hauses und der Wohnung
- Beste Ausstattung im Zuge der letzten Sanierung (Poggenpohl-Küche, Miele und Gaggenau Geräte, Design-Bäder, Villeroy und Boch, Holzböden u.v.m)
- 1 Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis inkludiert

WOHNCLOUD FAZIT

Diese Wohnung ist für Menschen mit Herz für Geschichte und einem Faible für das **Einzigartige**. Für alle, die Wiener Altbaucharme lieben, Ruhe und Natur schätzen und dem Charme von Grinzing nicht Wiederstehen können. Ob stilbewusste Genießer:innen, kreative Köpfe oder naturverbundene Stadtmenschen – **dieser Wohntraum passt sich seinen Bewohner:innen an.** Er ist Rückzugsort und Inspirationsquelle zugleich, ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr WOHNCLOUD Team
... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND

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