

## "Historisches Juwel"



Straßenansicht

**Objektnummer: 1626\_26019**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1748
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 250,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	800.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

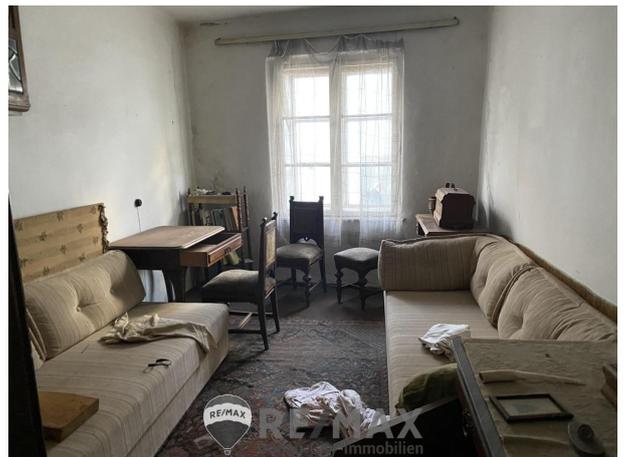
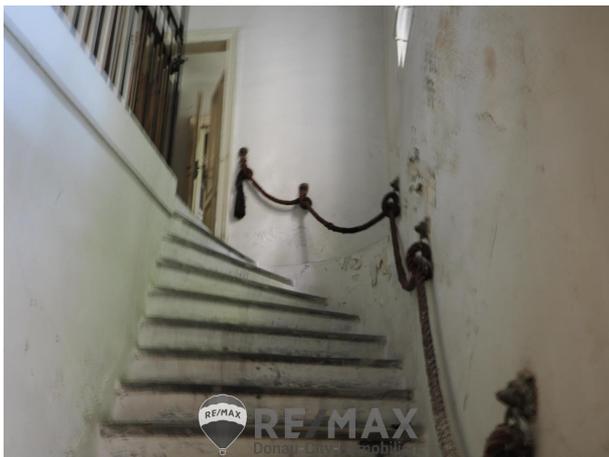


**akad.IM Franz Zöchmeister**

RE/MAX Dynamic  
Landstraße 1/1  
2000 Stockerau

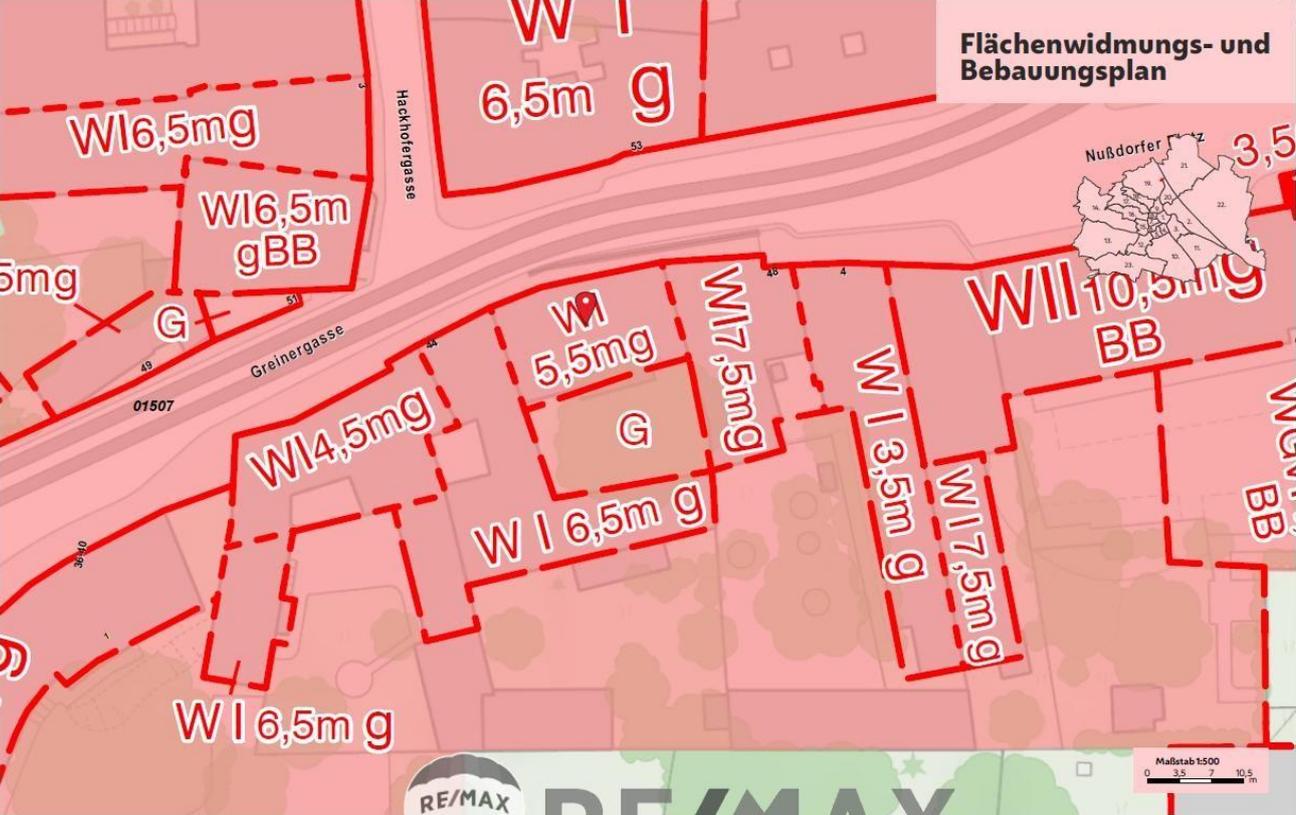
H +43 699 10 209 313

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





**Flächenwidmungs- und Bebauungsplan**



Stadt  
Wien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

Weiterverteilung nur mit Quellenangabe.  
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.  
Datenangabe: Stadt Wien - Vermessungsamt

[wien.gv.at/flaechenwidmung/public](http://wien.gv.at/flaechenwidmung/public)

## Objektbeschreibung

**"Historisches Baujuwel in Wien - Nähe Nussdorfer Platz"** Dieses einzigartige Baujuwel aus dem Jahr 1748 befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Wiens, nur wenige Schritte vom charmanten Nussdorfer Platz entfernt. Das Gebäude steht unter Ensembleschutz und bietet eine seltene Gelegenheit, ein historisches Objekt zu erwerben, das durch eine sorgfältige Sanierung wieder zu neuem Leben erweckt werden kann. Mit einer Grundstücksgröße von 428 m<sup>2</sup>, wovon 221 m<sup>2</sup> bebaut sind, bietet dieses Objekt Potenzial für Liebhaber historischer Architektur sowie Investoren, die den Wert eines Denkmalschutzprojekts in erstklassiger Lage zu schätzen wissen. Die Lage dieses Objekts gehört zu den besten Adressen Wiens. Das Haus liegt in unmittelbarer Nähe zum Nussdorfer Platz im 19. Bezirk (Döbling), einem Gebiet, das für seine Ruhe, Grünflächen und exzellente Infrastruktur bekannt ist. Hier verbindet sich die Nähe zur Wiener Innenstadt mit der Gelassenheit und Eleganz der Vorstadt. Fußläufig erreichbar sind Restaurants, Cafés, kleine Geschäfte und der beliebte Wiener Heurigenkultur. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt dafür, dass das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar ist. Der nahegelegene Wienerwald und die Donau bieten zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Besonderheiten: - Einzigartige Architektur aus dem 18. Jahrhundert, die den Charme und die Eleganz vergangener Zeiten widerspiegelt. - Ensembleschutz: Das Objekt steht unter Ensembleschutz, was den historischen Charakter und die wertvolle Substanz des Gebäudes bewahrt und besondere Fördermöglichkeiten bei der Sanierung bieten kann. - Renovierungsbedarf: Das Gebäude befindet sich in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch enormes Potenzial, um nach einer umfassenden Sanierung wieder in altem Glanz zu erstrahlen. - In dieser exklusiven Lage gibt es nur wenige vergleichbare Immobilien. Es handelt sich um ein absolutes Unikat, das sich ideal für Liebhaber historischer Bausubstanz oder als prestigeträchtiges Projekt für Investoren eignet. Entwicklungspotenzial: Durch die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen haben Sie die Möglichkeit, das Gebäude nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und seine historische Pracht wiederherzustellen. Dank der großzügigen Grundstücksfläche und der exzellenten Lage eignet sich das Objekt sowohl als luxuriöses Privatdomizil als auch als repräsentatives Investitionsprojekt. Die Lage in einem begehrten Stadtteil Wiens verspricht eine solide Wertsteigerung und ein hohes Entwicklungspotenzial. Dieses Baujuwel ist ein seltenes Fundstück in einer der besten Lagen Wiens. Es bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, ein historisches Gebäude aus dem 18. Jahrhundert zu erwerben und durch eine gelungene Sanierung zum Glanzpunkt eines Wiener Vorstadtquartiers zu machen. Ein Unikat in bester Lage – ideal für Liebhaber von historischen Gebäuden oder Investoren, die den Charme vergangener Zeiten neu beleben möchten. Für Besichtigungen oder weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. **Energieklasse G Der Preis NUR € 800.000,--**  
Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 160.000,--/monatlich € 3.200,--Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:  
Heiz 250.  
wär 0 kW  
meb h/(m

edarf<sup>2a</sup>)

:

Klas G

se H

eizw

ärme

beda

rf: