

**Stilaltbau mit Blick über Wien – 56 m² im 2. OG mit
Entwicklungspotenzial**



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at

Objektnummer: 251

Eine Immobilie von Herztraum Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,49 m²
Gesamtfläche:	56,49 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 163,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	334.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

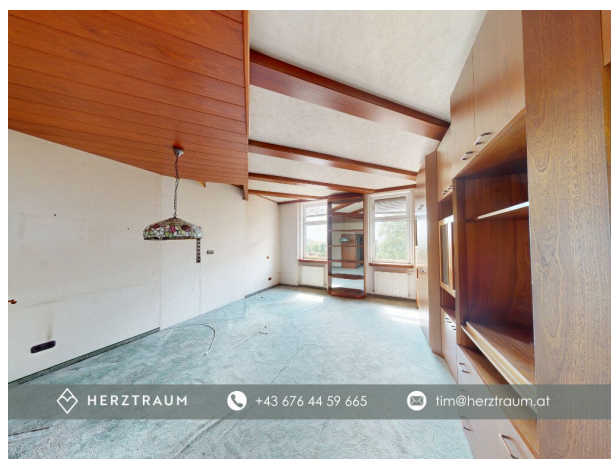
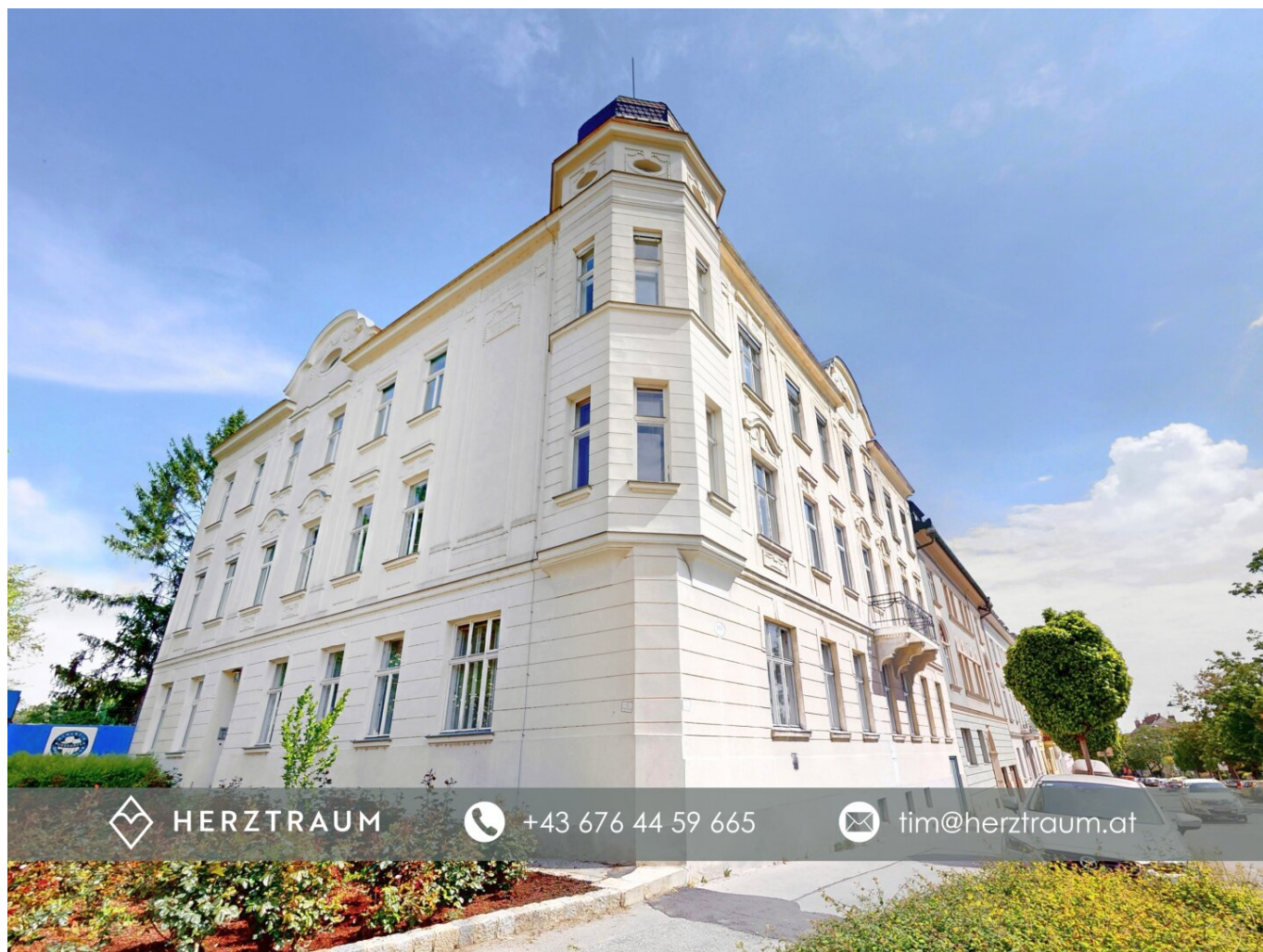


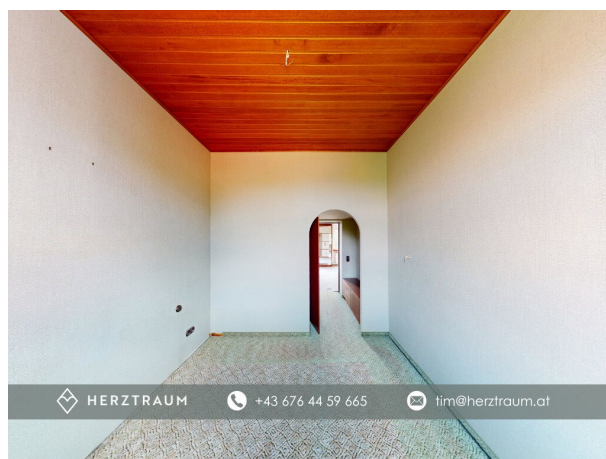
Tim Rauter

Herztraum Immobilienreuehand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

T +43 676 44 59 665
H +43 676 44 59 665

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







HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



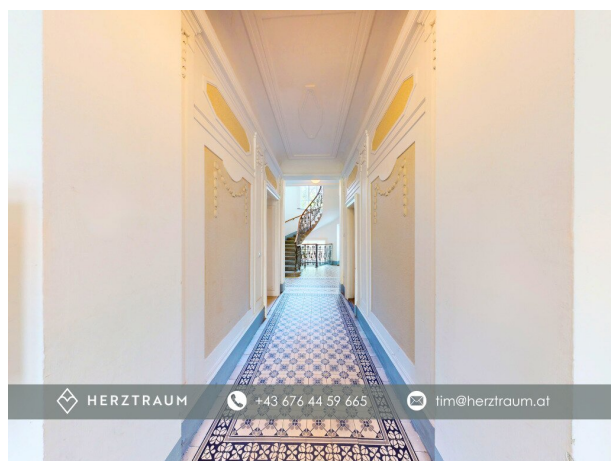
HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at





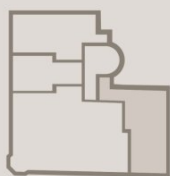
Grinzinger Straße 111

TOP 10

2. Stock

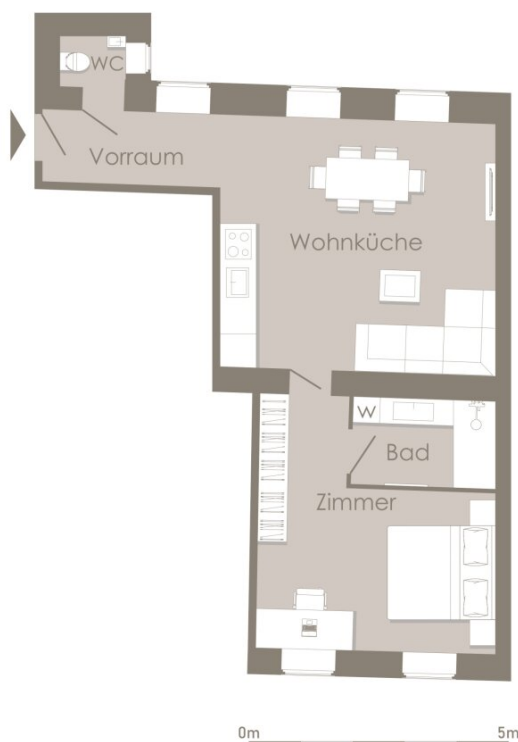
RAUMAUFTEILUNG

Wohnfläche	56.49 m ²
Wohnküche	26.74 m ²
Bad	4.7 m ²
Vorraum	4.69 m ²
WC	1.1 m ²
Zimmer	19.23 m ²

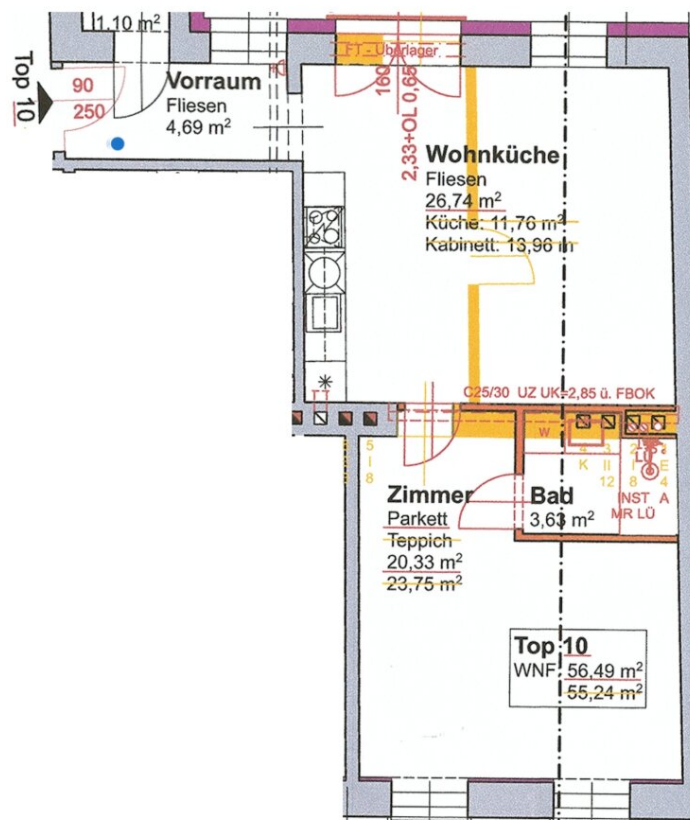


Grundriss

HERZTRAUM | IMMOBILIEN



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at

Objektbeschreibung

TOP 10

Wohnnutzfläche: 56,49 m²

Stockwerk: 2. Obergeschoss

Besonderheiten: sanierungsbedürftig, beeindruckender Weitblick, klassischer Altbaucharme

Diese Wohnung im 2. Obergeschoss eines stilvollen Zinshauses bietet ein spannendes Entwicklungspotenzial für Individualisten, Investoren oder Altbauliebhaber. Mit einer Wohnfläche von knapp 56 m² eignet sich dieses Objekt ideal für Singles, Paare oder als Stadtwohnung – mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Besonders hervorzuheben ist der **unverbaubare Weitblick über die Dächer Wiens** – ein Ausblick, der in dieser Lage selten geworden ist. Durch die erhöhte Lage genießen Sie absolute Privatsphäre sowie viel Licht, Luft und Raumgefühl.

Die Wohnung befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand**, bietet jedoch eine solide bauliche Substanz und hervorragende Voraussetzungen, um ein stilvolles Zuhause mit Altbauflair zu schaffen.

3D-Rundgang: <https://my.matterport.com/show/?m=AexjNY6Y4N3>

Anstehende Sanierungsmaßnahmen & Wertsteigerungspotenzial

Zum Wohle des Gesamtobjekts und zur langfristigen Wertsteigerung der Liegenschaft werden umfassende Sanierungsmaßnahmen umgesetzt. Diese beinhalten:

- Fassadensanierung der Südseite
- Neugestaltung und Ausmalung des Stiegenhauses
- Einbau eines Personenlifts

Die Eigentümer der Wohnungen beteiligen sich anteilig an den Kosten dieser wertsteigernden Maßnahmen. Für TOP 10 (Nutzwert: 56/787) ergibt sich folgender Kostenbeitrag:

- **Sanierung Haus allgemein:** € 2.700,—
- **Einbau Lift:** € 5.300,—

Zusätzlich informieren wir darüber, dass das **Dachgeschoss im Zuge der Arbeiten ausgebaut wird**. Für bestehende Eigentümer entstehen dadurch **keine zusätzlichen Kosten**. Die Fertigstellung der Dachgeschosswohnungen ist aktuell für **Q2 2026** geplant.

Information

Beim Kauf dieser Immobilie fällt eine **Maklerprovision in Höhe von 3,00 % zzgl. 20 % USt.** an.

Zusätzlich sind die folgenden Nebenkosten zu berücksichtigen:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Eintragungsgebühr
- Kosten für die Vertragsserrichtung, treuhänderische Abwicklung und grundbücherliche Durchführung

Kontakt

Tim Rauter, MBA

E-Mail: tim@herztraum.at

Tel.: [+43 676 44 59 665](tel:+436764459665)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap