Einzigartige Erkerwohnung mit Panoramablick – 124 m² Altbauflair im 19. Bezirk

Objektnummer: 248

Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	124,24 m²
Gesamtfläche:	124,24 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Heizwärmebedarf:	E 163,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	888.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

Tim Rauter

Herztraum Immobilientreuhand 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

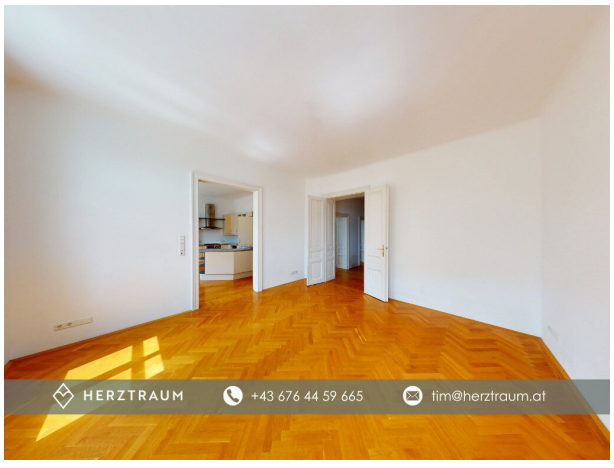
HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at

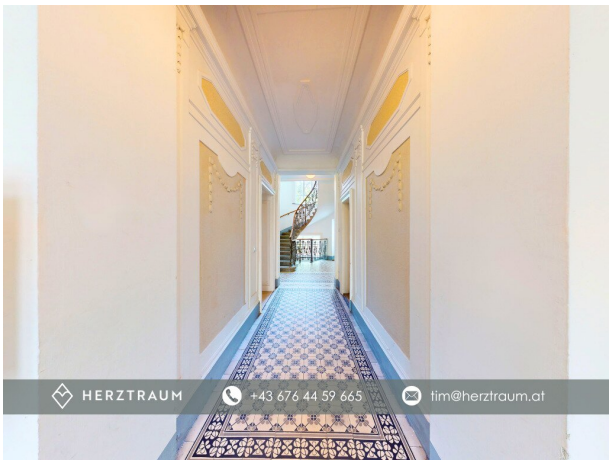
HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at

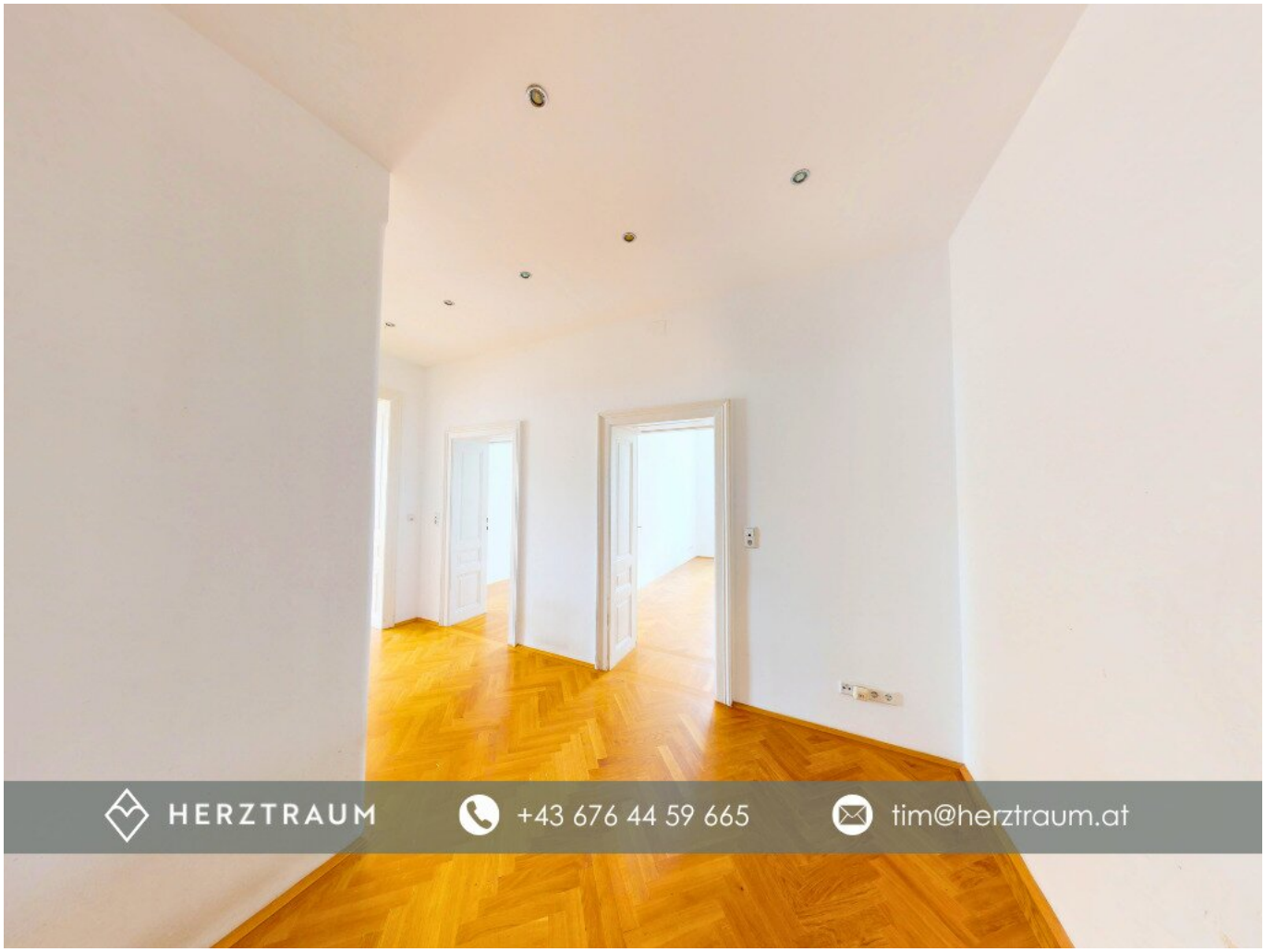
HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at

HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at

HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at

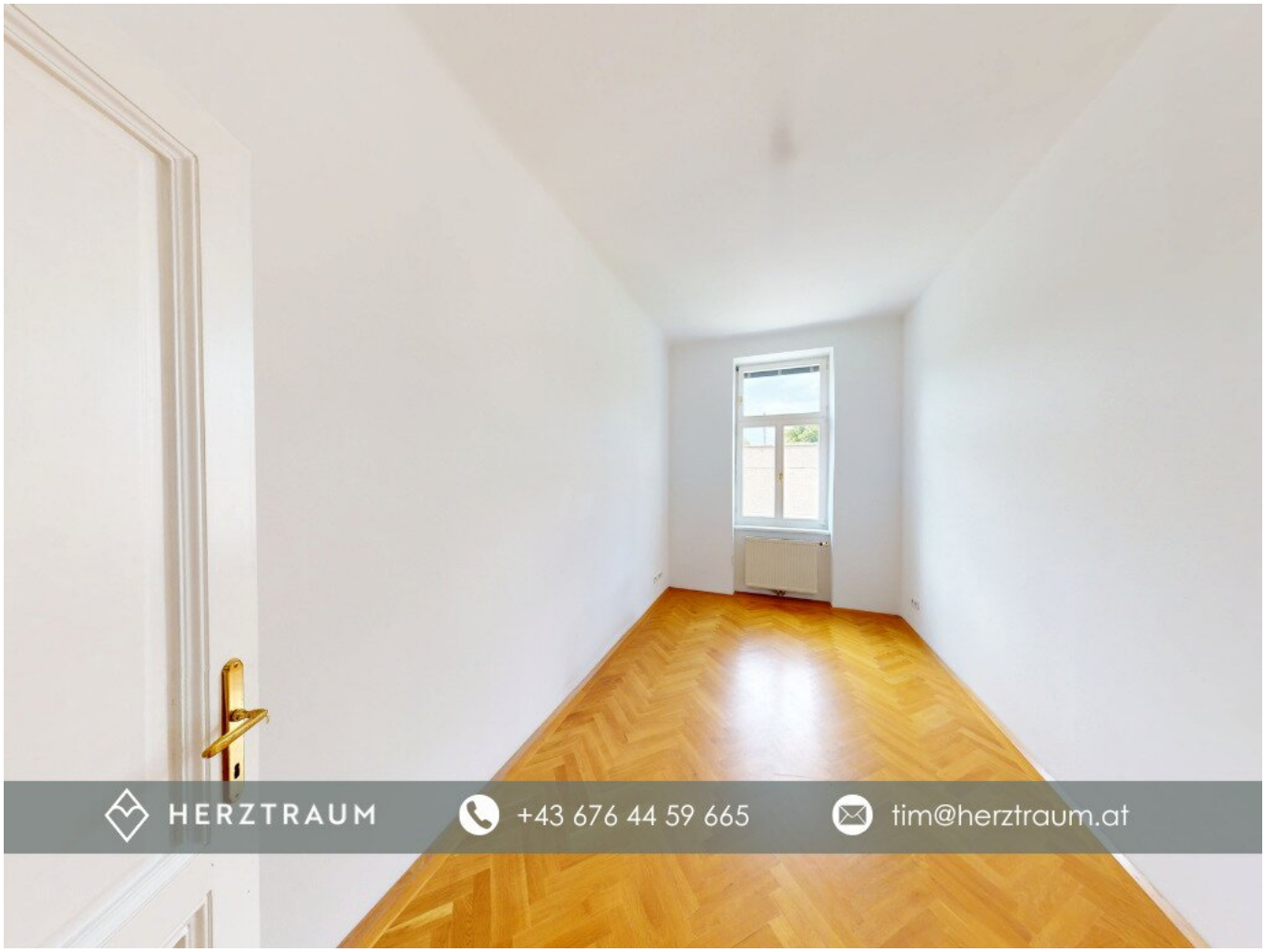

HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at


HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at


HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at

HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at

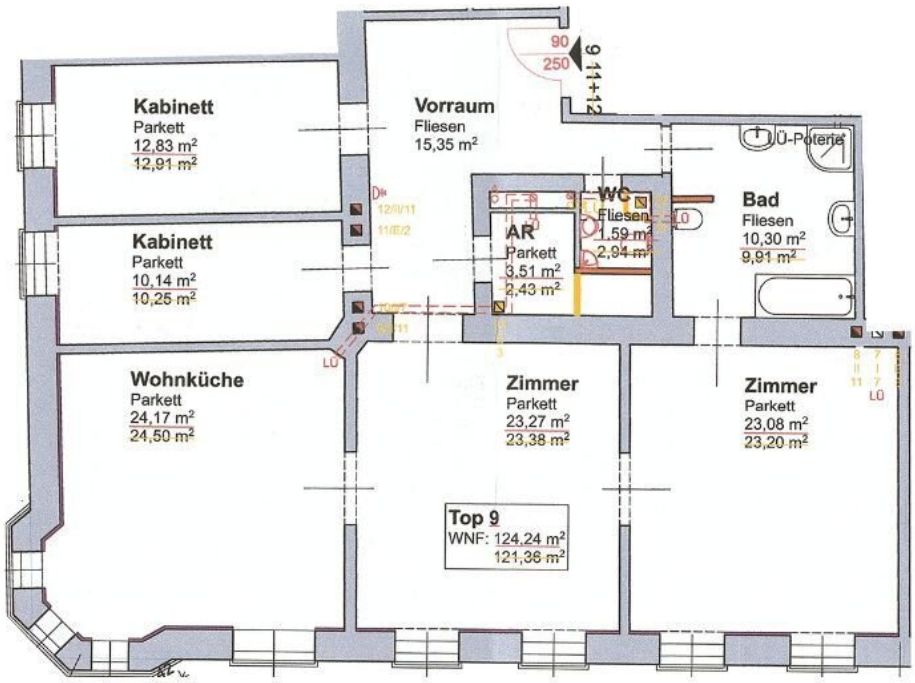
HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at


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

HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at



HERZTRAUM +43 676 44 59 665 tim@herztraum.at

Objektbeschreibung

TOP 09

Wohnnutzfläche gesamt: 124,24 m²

Stockwerk: 2. Obergeschoss

Kaufpreis: € 966.000,–

Besonderheiten: unverbaubarer Weitblick, Süd-West-Ausrichtung, Erker im Turmteil, flexible Nutzungsmöglichkeiten

In einem prachtvollen Zinshaus mit gegliederter Fassade und historischem Flair wird hier eine besondere Gelegenheit geboten: Zum Verkauf steht eine großzügige Altbauwohnung im 2. Obergeschoss.

Die Wohnung befindet sich in sehr gutem Zustand und besticht durch eine ruhige, sonnige Süd-West-Ausrichtung sowie einen einzigartigen, unverbaubaren Weitblick bis zur Uno-City – ein echtes Highlight im 19. Bezirk. Die Wohnung liegt absolut uneinsehbar, mit freiem Blick ins Grüne und ohne direktes Gegenüber. Besonders bemerkenswert ist der architektonisch seltene Erker, der sich im Turmteil des Hauses befindet und diesem Altbaujuwel zusätzlichen Charakter verleiht.

Die großzügige Raumaufteilung, gepaart mit hohen Decken und großen Fensterflächen, schafft ein außergewöhnliches Wohngefühl mit viel Licht und Atmosphäre. Dank der durchdachten Grundrissgestaltung eignet sich diese Wohnung sowohl für Familien als auch für Paare mit gehobenem Anspruch. Eine Immobilie mit Seltenheitswert – stilvoll, ruhig und mit Weitblick über Wien.

3D-Rundgang TOP 09 : https://my.matterport.com/show/?m=T9WM5avyRYi

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 09 (Nutzwert: 118/787) ergibt sich folgender Kostenbeitrag:

- **Sanierung Haus allgemein**: € 5.400,–
- **Einbau Lift**: € 10.500,–

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 Vertragserrichtung, treuhänderische Abwicklung und grundbücherliche Durchführung

Kontakt

Tim Rauter, MBA

E-Mail: tim@herztraum.at

Tel.: +43 676 44 59 665

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