

Sanierungsbedürftiger, charmanter Stilaltbau – 50 m² im 2. Stock mit großem Potenzial



Objektnummer: 220

Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,21 m ²
Gesamtfläche:	49,21 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 163,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	275.500,00 €

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



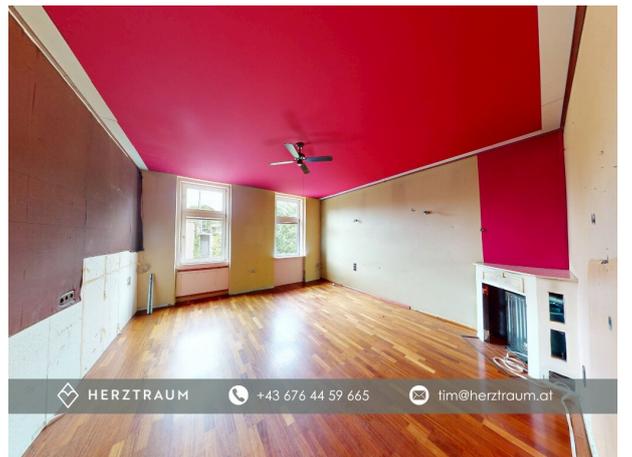
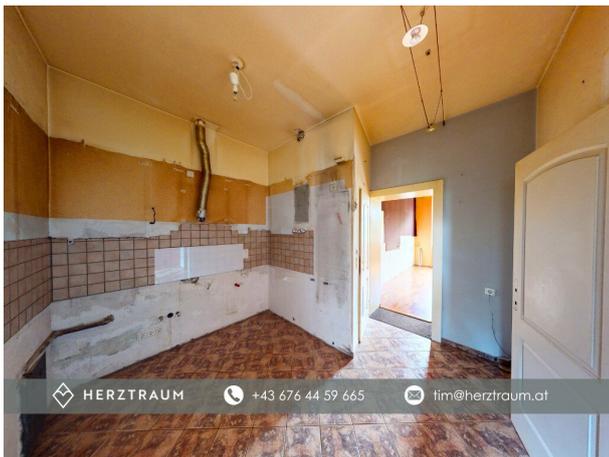
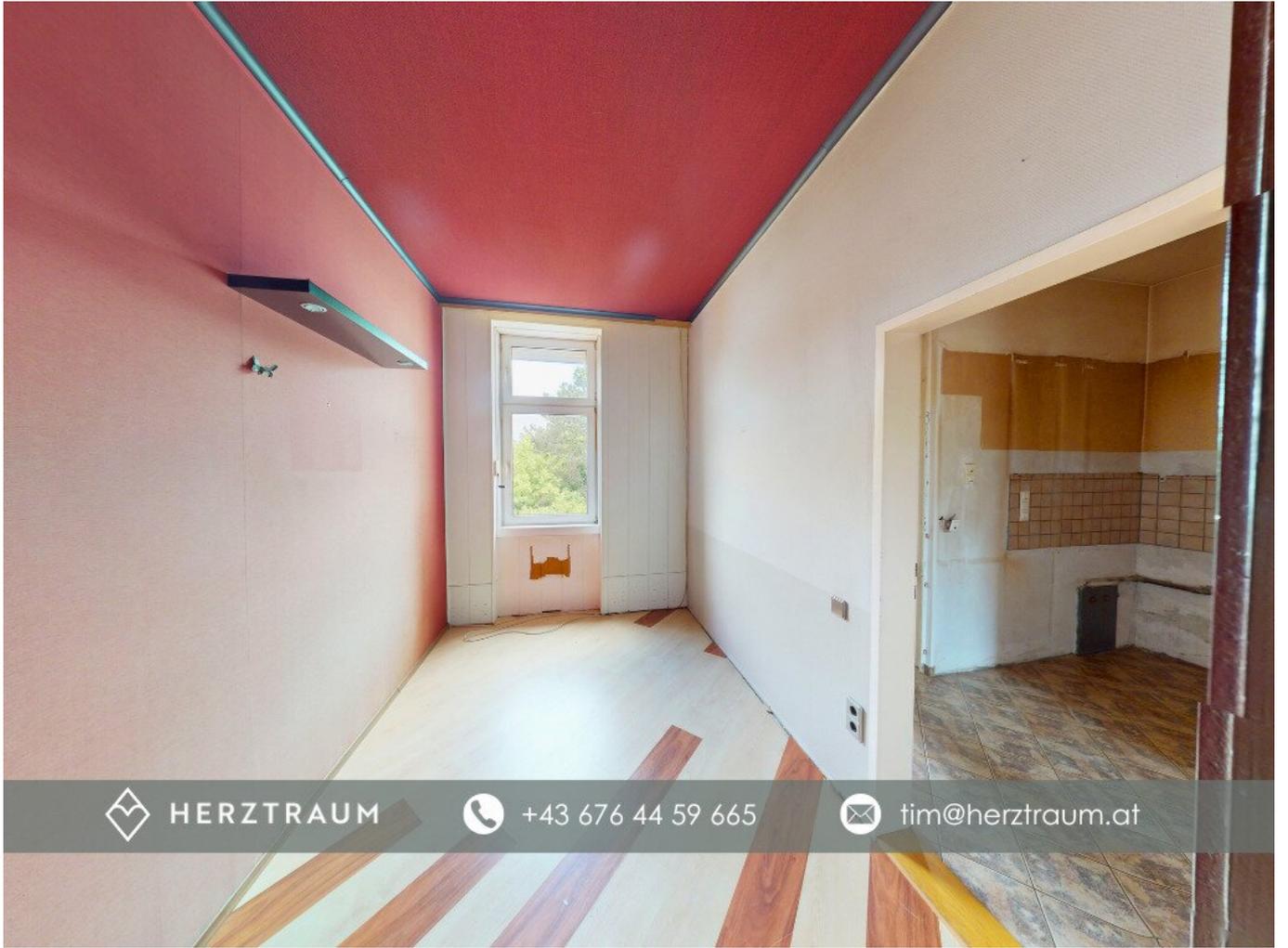
HERZTRAUM

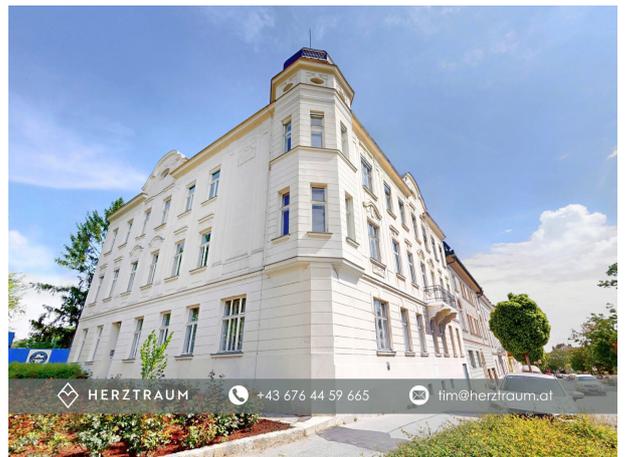


+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at







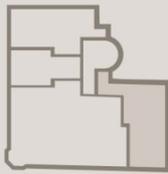
Grinzinger Straße 111

TOP 10

2. Stock

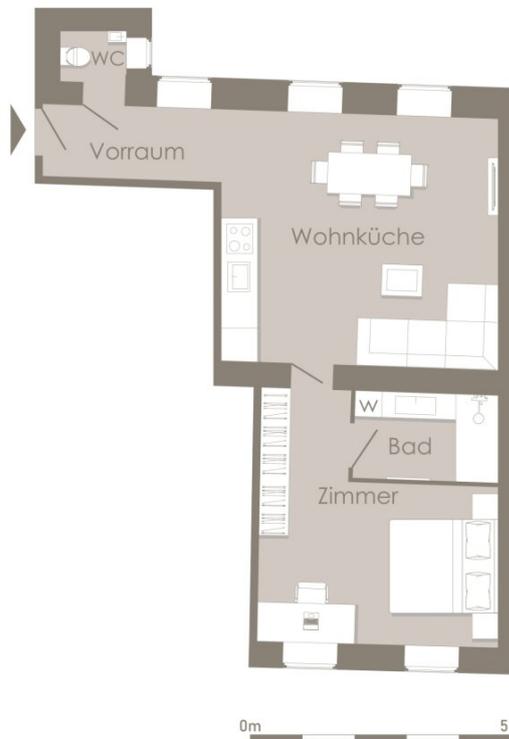
RAUMAUFTeilUNG

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

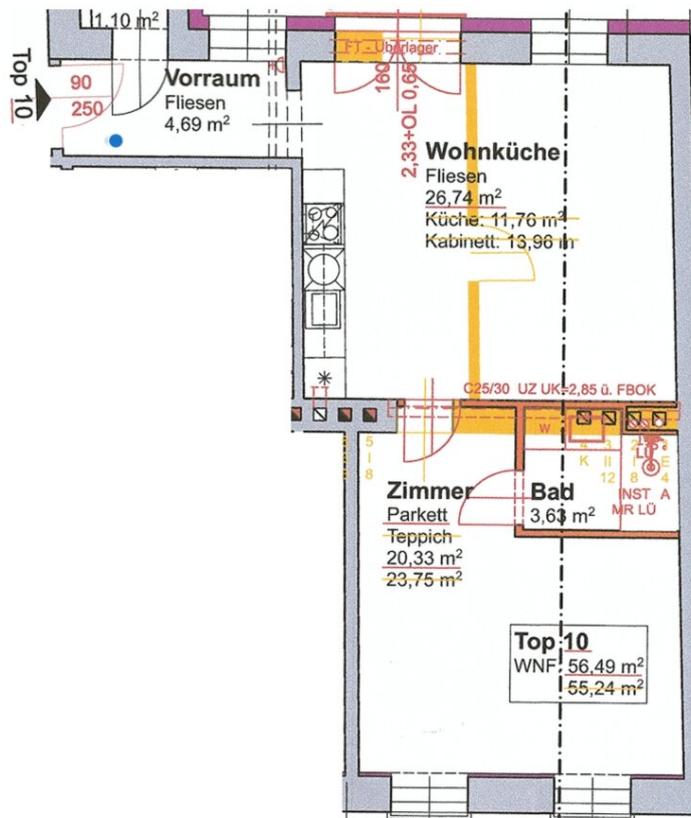


Grundriss

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 07

Wohnnutzfläche: 49,21 m²

Stockwerk: 2. Obergeschoss

Diese Wohnung im 2. Obergeschoss eines stilvollen Zinshauses bietet ein spannendes Entwicklungspotenzial für Individualisten, Investoren oder Altbauliebhaber. Mit einer Wohnfläche von knapp 50 m² eignet sich dieses Objekt ideal für Singles, Paare oder als Stadtwohnung – mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

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.

Lage

Die Immobilie liegt im Herzen des 19. Bezirks – in einer ruhigen, begehrten Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur und Anbindung.

Infrastruktur & Nahversorgung:

Das Einkaufszentrum **Q19** ist fußläufig erreichbar und bietet Supermärkte, Drogerien, Gastronomie und Dienstleister. Apotheken, Banken, Ärzte und weitere Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **Straßenbahnlinie 37** (Hohe Warte) – direkte Verbindung zur Innenstadt
- **Buslinien 10A, 39A, 11A** – Anbindung an U4 (Heiligenstadt)
- **S-Bahn-Stationen** Heiligenstadt & Oberdöbling – schnelle Erreichbarkeit überregional

Bildung & medizinische Versorgung:

Vielfältige Bildungsangebote, darunter Kindergärten, öffentliche und private Schulen sowie die Nähe zum **Rudolfinerhaus** bieten ein attraktives Umfeld für Jung und Alt.

Erholung & Freizeit:

Die angrenzenden **Weinberge**, der **Wertheimsteinpark** und der **Setagayapark** schaffen ein grünes Gegengewicht zum Stadtleben – ideal für Erholung und Bewegung im Freien.

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