

**Zinshausstockwerk 213 m<sup>2</sup> im Stilaltbau – Drei bestandsfreie Einheiten mit Weitblick im 19. Bezirk**



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at

**Objektnummer: 258**

**Eine Immobilie von Herztraum Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1911                              |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 213,67 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 213,67 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | E 163,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,55                            |
| Kaufpreis:                    | 1.398.500,00 €                    |

## Ihr Ansprechpartner



**Tim Rauter**

Herztraum Immobilienreuehand GmbH  
Schottenring 16 / 3.OG  
1010 Wien

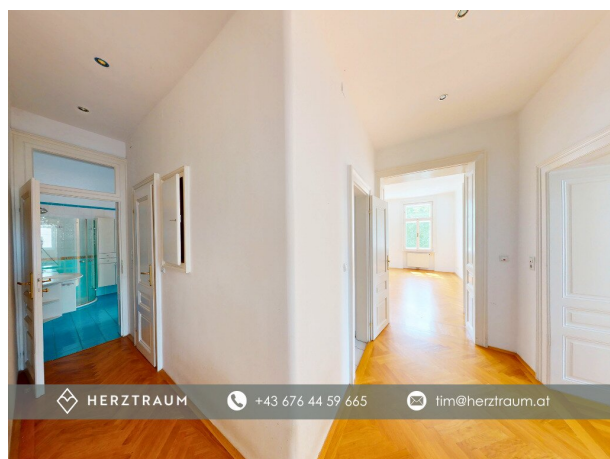
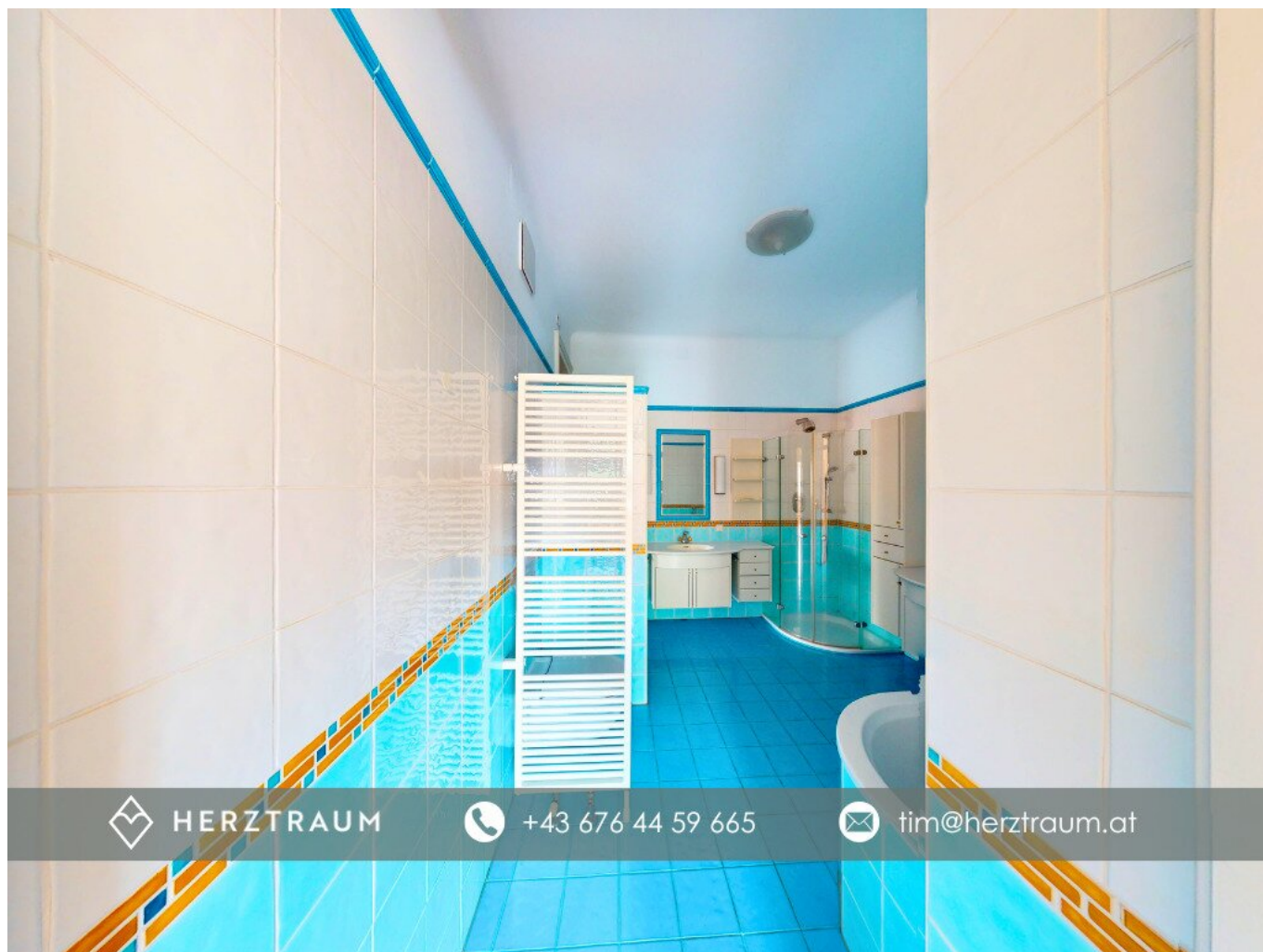
T +43 676 44 59 665  
H +43 676 44 59 665

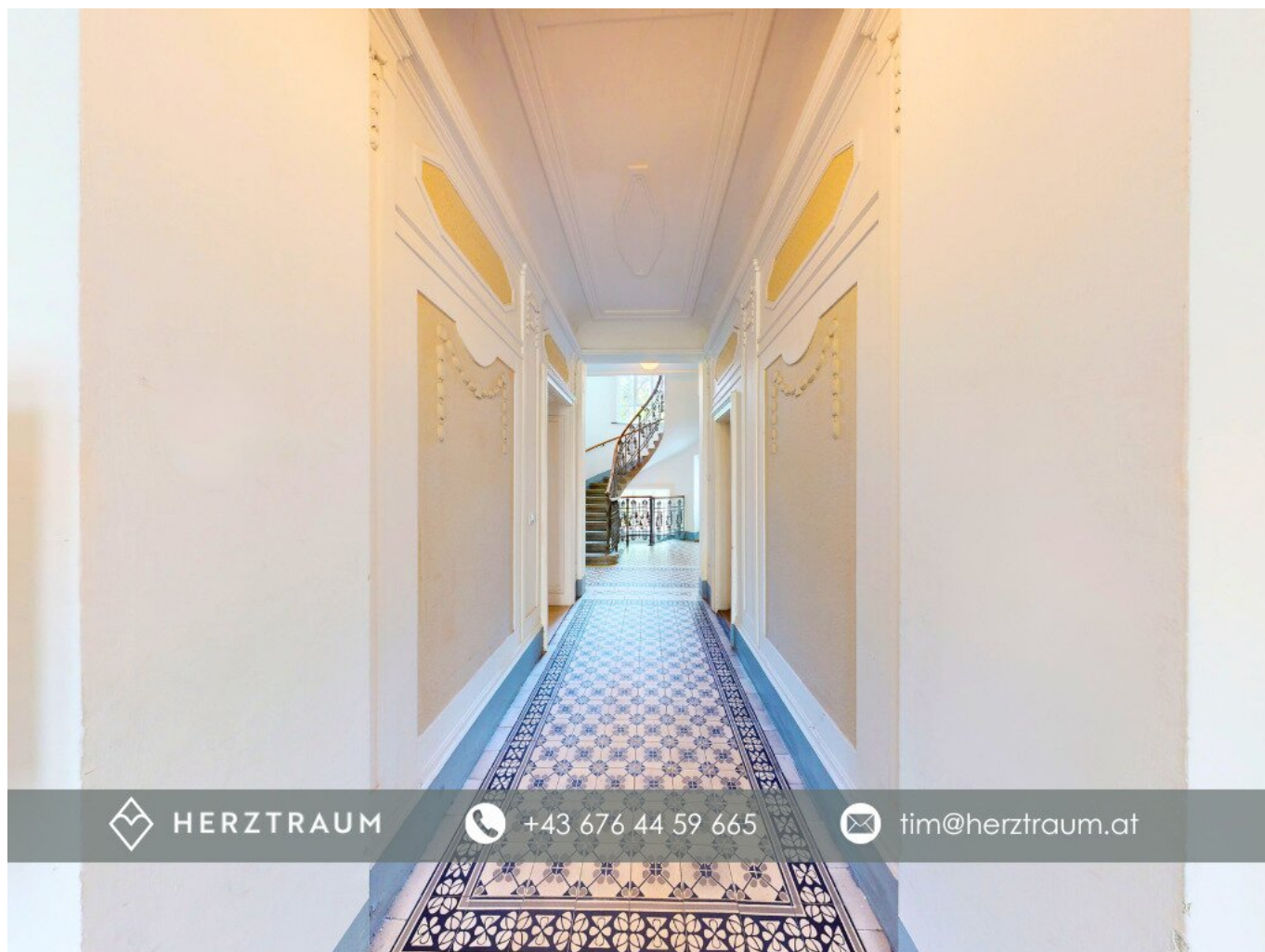
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











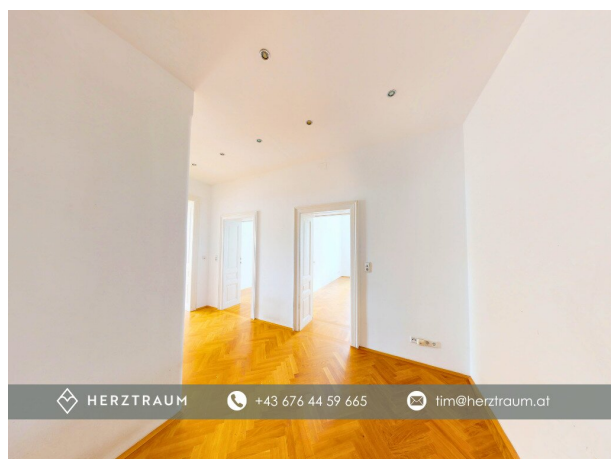
HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



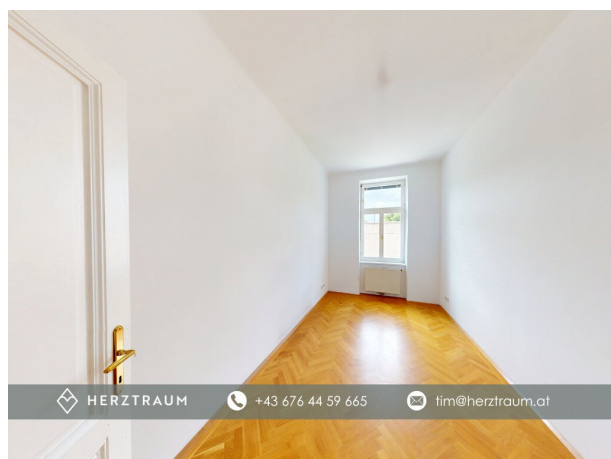
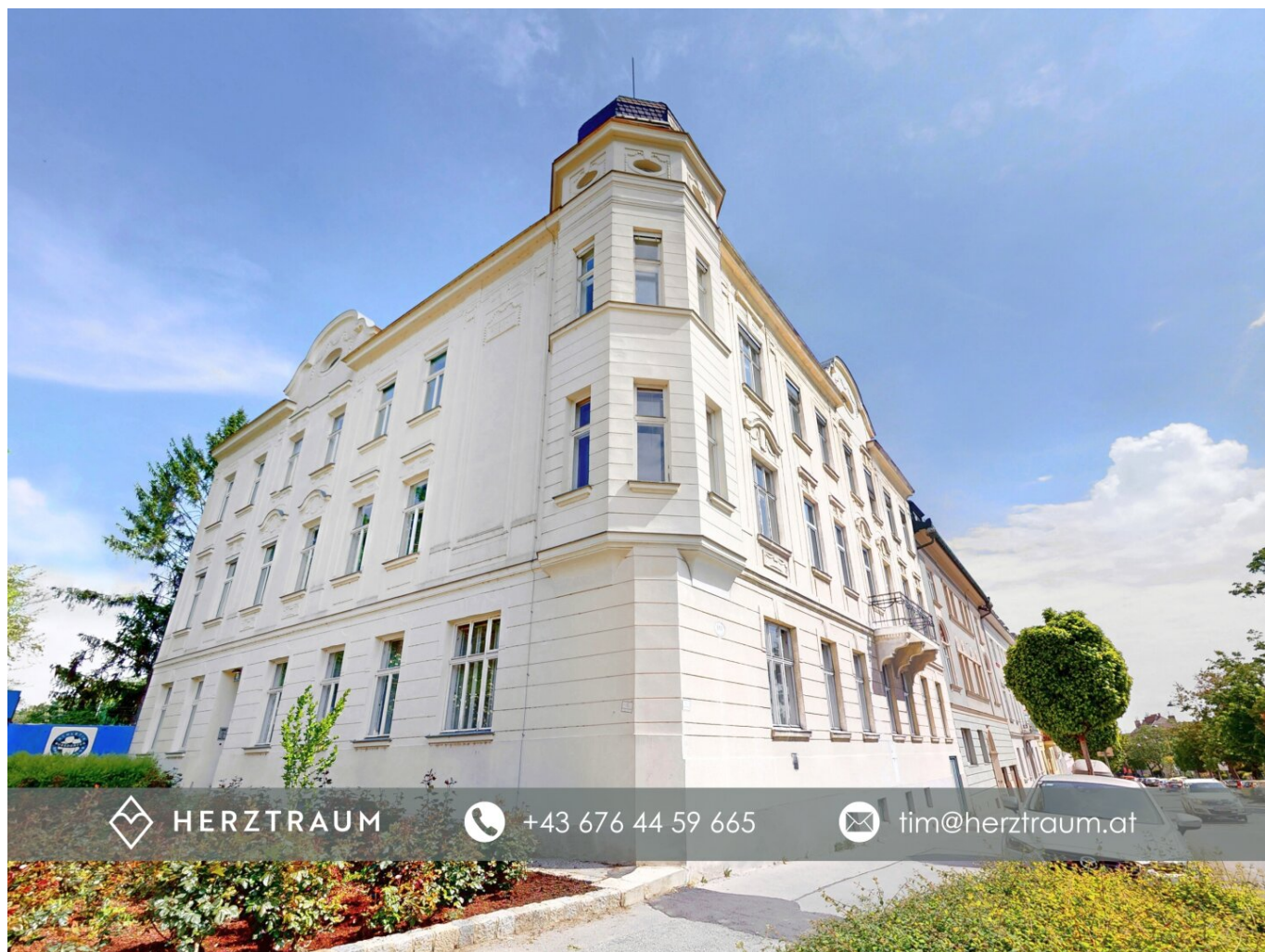
HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at









HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



## Objektbeschreibung

### Wohnungspaket im Altbaujuwel – TOP 08, 09 & 10 | 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit unverbaubarem Fernblick im 19. Bezirk

**Wohnnutzfläche gesamt:** 213,67 m<sup>2</sup>

**Stockwerk:** 2. Obergeschoss

**Besonderheiten:** Drei separate Wohneinheiten, süd-westseitige Ausrichtung, unverbaubarer Fernblick, Erker im Turmteil, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, Altbaucharme

In einem prachtvollen, architektonisch eindrucksvollen Stilaltbau mit gegliederter Fassade und geschichtsträchtigem Ambiente gelangt ein außergewöhnliches Wohnungspaket zum Verkauf: Die drei Einheiten befinden sich nebeneinander im 2. Obergeschoss und sind allesamt **bestandsfrei** – eine seltene Gelegenheit, über 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche in bester Lage des 19. Bezirks zu erwerben.

Die Wohnungen eignen sich ideal zur **getrennten Vermietung**, als Kombination aus **Eigenbedarf und Investment** oder zur **Zusammenlegung zu einer großzügigen Altbairesidenz mit individuellem Charakter**.

#### 3D-Rundgang:

**TOP8:** <https://my.matterport.com/show/?m=pAots9ZBMNM>

**TOP9:** <https://my.matterport.com/show/?m=T9WM5avyRYi>

**TOP10:** <https://my.matterport.com/show/?m=AexjNY6Y4N3>

#### TOP 08 – 32,94 m<sup>2</sup>

Diese kompakte Einheit befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – etwa als **Home-Office**, **Jugendwohnung**, **Gästebereich** oder als Erweiterung der benachbarten Wohnung. Aufgrund ihrer Lage direkt neben TOP 09 kann sie ohne großen Aufwand zu einer großzügigen Wohneinheit mit beeindruckender Gesamtnutzfläche verbunden werden.

## TOP 09 – 124,24 m<sup>2</sup>

Die größte der drei Einheiten präsentiert sich in sehr gutem Zustand und besticht durch eine **ruhige, sonnige Süd-West-Ausrichtung**. Von sämtlichen Wohnräumen eröffnet sich ein **spektakulärer, unverbaubarer Fernblick** ins Grüne – bis hin zur **UNO-City**.

Die Wohnung liegt absolut **uneinsehbar** und bietet damit höchste Privatsphäre. Ein architektonisches Highlight ist der **Erker im Turmteil des Hauses**, der nicht nur ein einzigartiges Raumgefühl schafft, sondern diesem Altbaujuwel auch besonderen Charakter verleiht. Hohe Räume, klassische Stilelemente und eine durchdachte Raumaufteilung machen diese Einheit zu einer äußerst reizvollen Wohnoption im Herzen Döblings.

## TOP 10 – 56,49 m<sup>2</sup>

Diese Wohnung ist sanierungsbedürftig, punktet jedoch mit ihrer exzellenten Höhenlage im Haus und einem beeindruckenden Fernblick. Die großen Fensterflächen bringen viel Tageslicht in die Räume und schaffen ein helles, angenehmes Wohngefühl. In Kombination mit TOP 09 und/oder TOP 08 lassen sich hier außergewöhnliche Wohnträume verwirklichen – ob als großzügige Familienwohnung, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als stilvoller Zweitwohnsitz mit Charme.

## Zusammenfassung & Potenzial

Ob zur **Zusammenlegung** oder **getrennten Nutzung** – dieses Paket bietet eine außergewöhnliche Gelegenheit, klassischen Altbauflair mit modernem Wohnkomfort und individueller Gestaltungsfreiheit zu vereinen.

## 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 08+09+10 (Nutzwert: 204/787) ergibt sich folgender Kostenbeitrag:

- **Sanierung Haus allgemein:** € 8.900,–
- **Einbau Lift:** € 18.400,–

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](mailto: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