

**Altbaujuwel im 19. Bezirk – 64 m² Wohnkomfort mit
Grünblick in bester Lage**



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at

Objektnummer: 256

Eine Immobilie von Herztraum Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grinzinger Straße 111
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,02 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 163,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	416.130,00 €

Ihr Ansprechpartner



Tim Rauter

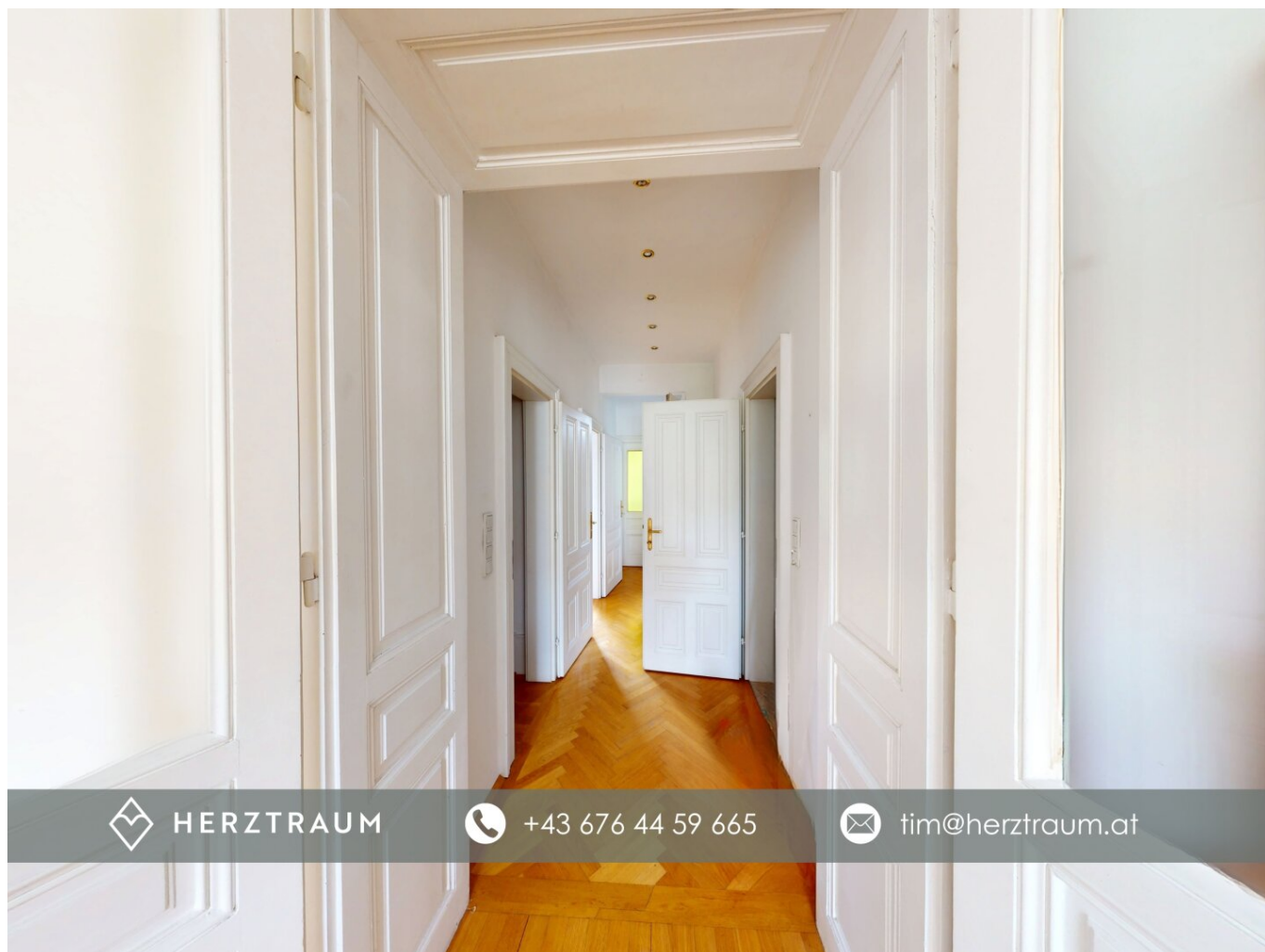
Herztraum Immobilienreuehand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

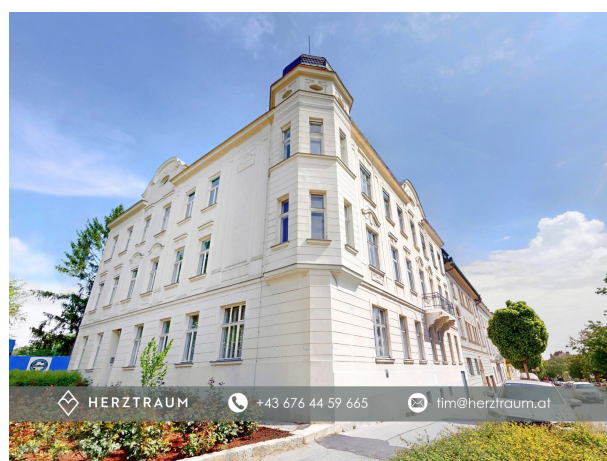
T +43 676 44 59 665
H +43 676 44 59 665

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











Grinzinger Straße 111

TOP 4

2. Stock

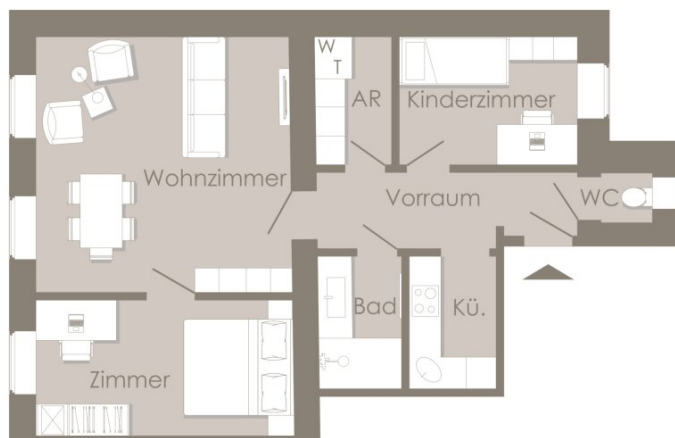
RAUMAUFTEILUNG

Wohnfläche	64.02 m ²
Wohnzimmer	23.64 m ²
Küche	4.1 m ²
Bad	3.9 m ²
Vorraum	7.31 m ²
Zimmer	12.69 m ²
Kinderzimmer	7.90 m ²
AR	3.27 m ²
WC	1.21 m ²



Grundriss

HERZTRAUM | IMMOBILIEN



0m 5m

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.

Objektbeschreibung

TOP 04

WNFL: 64,02 m²

Stockwerk: 1. OG

Zimmer: 3,5

In einem prachtvollen, architektonisch eindrucksvollen Zinshaus mit gegliederter Fassade befindet sich dieses liebevoll erhaltene Altbaujuwel im 1. Obergeschoss. Das Haus selbst ist ein echtes Unikat: Ein klassischer Wiener Altbau mit stilvoller Erscheinung, historischen Details und zeitloser Eleganz – perfekt eingebettet in eine grüne, ruhige Wohnlage im 19. Bezirk.

Die ca. 64 m² große Wohnung besticht durch ihre stimmige Raumaufteilung: Zwei ruhige Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit Ausblick ins Grüne, eine separate Küche, ein modernes Badezimmer sowie ein praktischer Abstellraum bieten ein durchdachtes Wohnkonzept mit Altbauflair.

Die gepflegte Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die stilvoll wohnen möchten – sei es zur Eigennutzung oder als wertbeständige Investition in Bestlage Döblings.

3D-Rundgang: <https://my.matterport.com/show/?m=efL2t53Yxfb>

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 04 (Nutzwert: 64/787) ergibt sich folgender Kostenbeitrag:

- **Sanierung Haus allgemein:** € 2.900,—
- **Einbau Lift:** € 4.000,—

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 <50m

Apotheke <400m

Klinik <525m

Krankenhaus <1.575m

Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <450m
Universität <675m
Höhere Schule <475m

Nahversorgung

Supermarkt <325m
Bäckerei <400m
Einkaufszentrum <525m

Sonstige

Geldautomat <525m
Bank <500m
Post <600m
Polizei <800m

Verkehr

Bus <75m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <350m
Bahnhof <650m
Autobahnanschluss <675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap