

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



Objektnummer: 277

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 m²
Gesamtfläche:	49,21 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 163,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	275.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

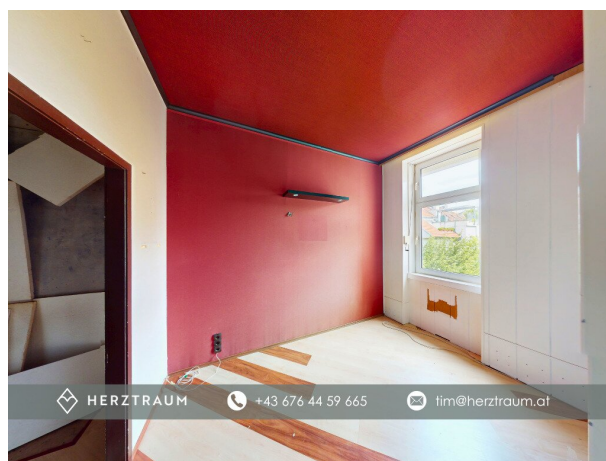
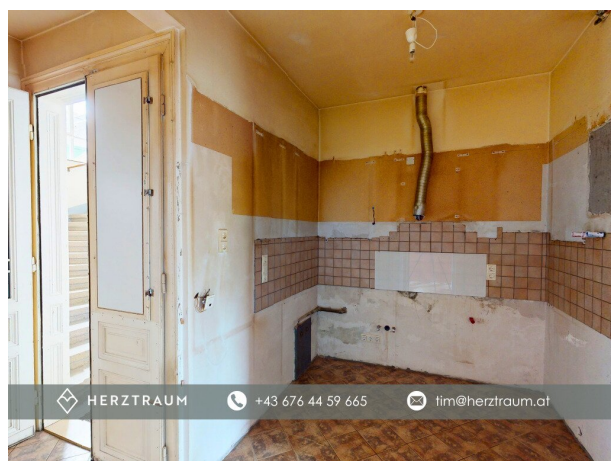


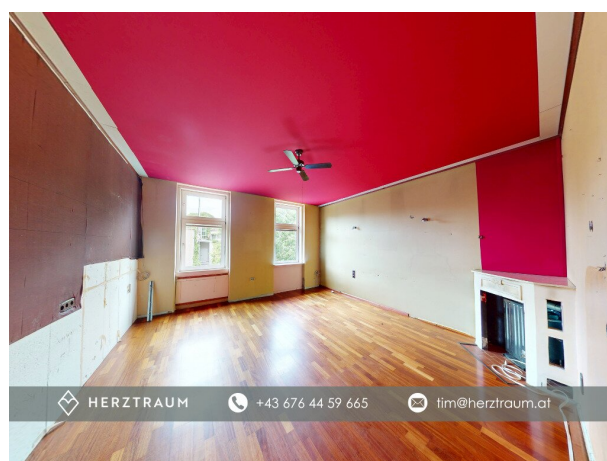
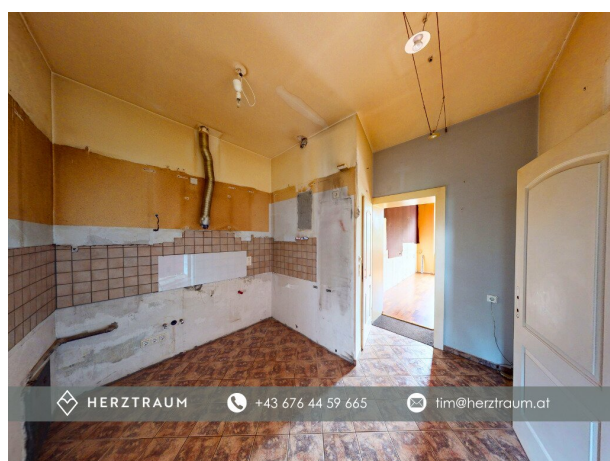
Tim Rauter

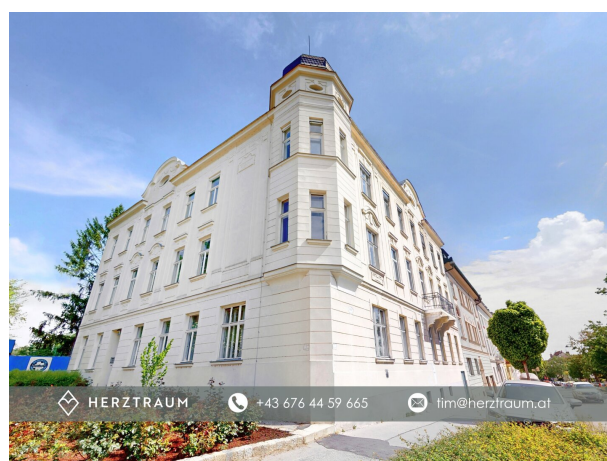
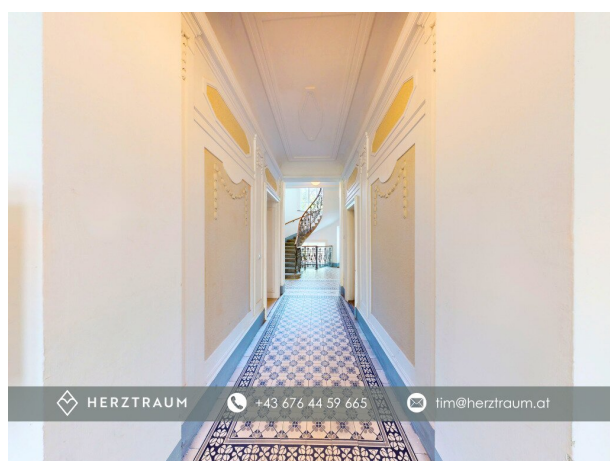
Herztraum Immobilienreuehand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

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

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









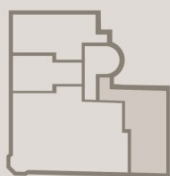
Grinzinger Straße 111

TOP 10

2. Stock

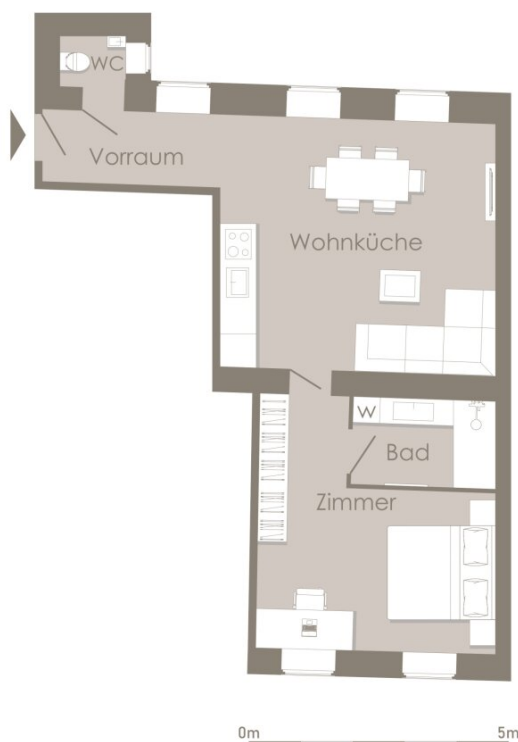
RAUMAUFTEILUNG

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

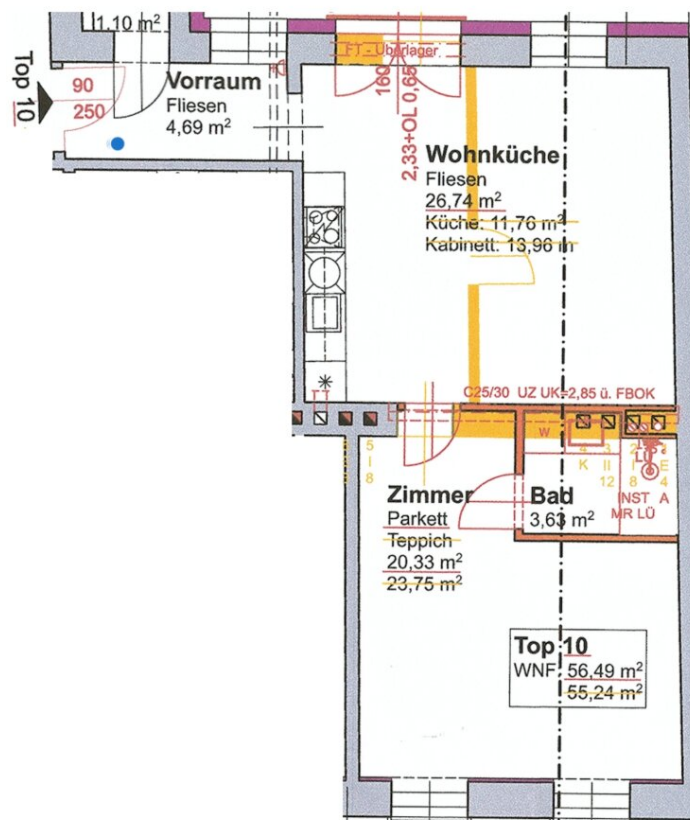


Grundriss

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

PROVISIONSFREI

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

Wir erlauben uns, der guten Ordnung halber, darauf aufmerksam zu machen, dass Sie im Falle des Ankaufes des inserierten Objektes mit den den unten stehenden Nebenkosten zu rechnen haben:

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

Bei dem Kauf dieser Immobilie fällt **keine Maklerprovision** an!

Wenn Sie an der beschriebenen Immobilie interessiert sind, kontaktieren Sie uns bitte jederzeit, um detaillierte Informationen zu erhalten oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin zu koordinieren.

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