

**Einzigartige Erkerwohnung mit Panoramablick – 124 m²
Altbaufair im 19. Bezirk - PROVISIONSFREI**



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at

Objektnummer: 296

Eine Immobilie von Herztraum Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grinzinger Straße 111
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

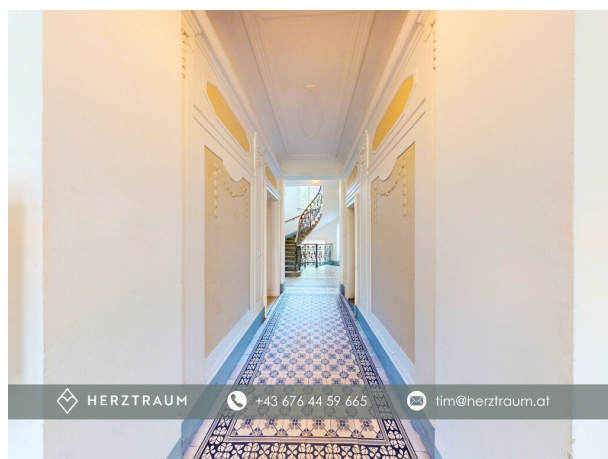
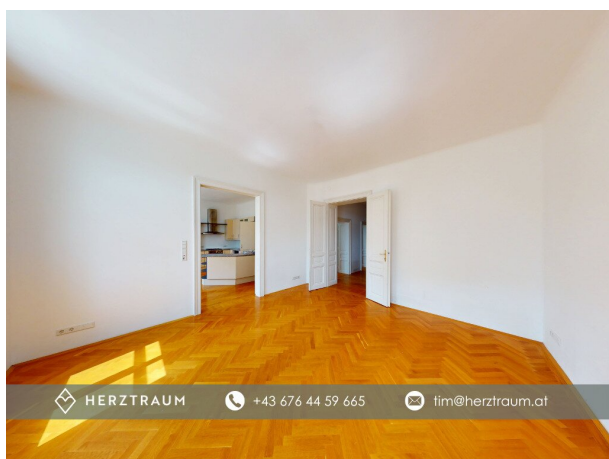
Herztraum Immobilienreuehand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

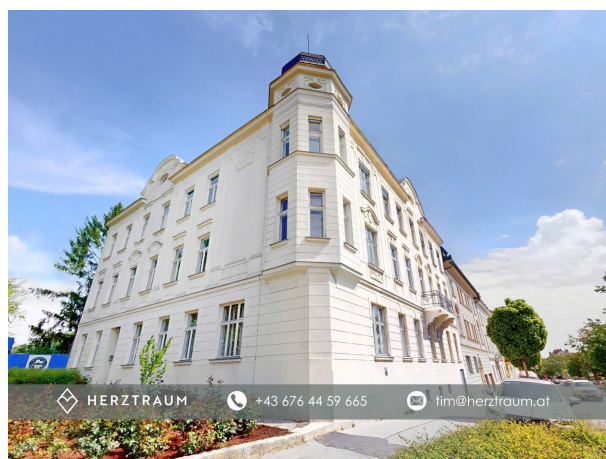
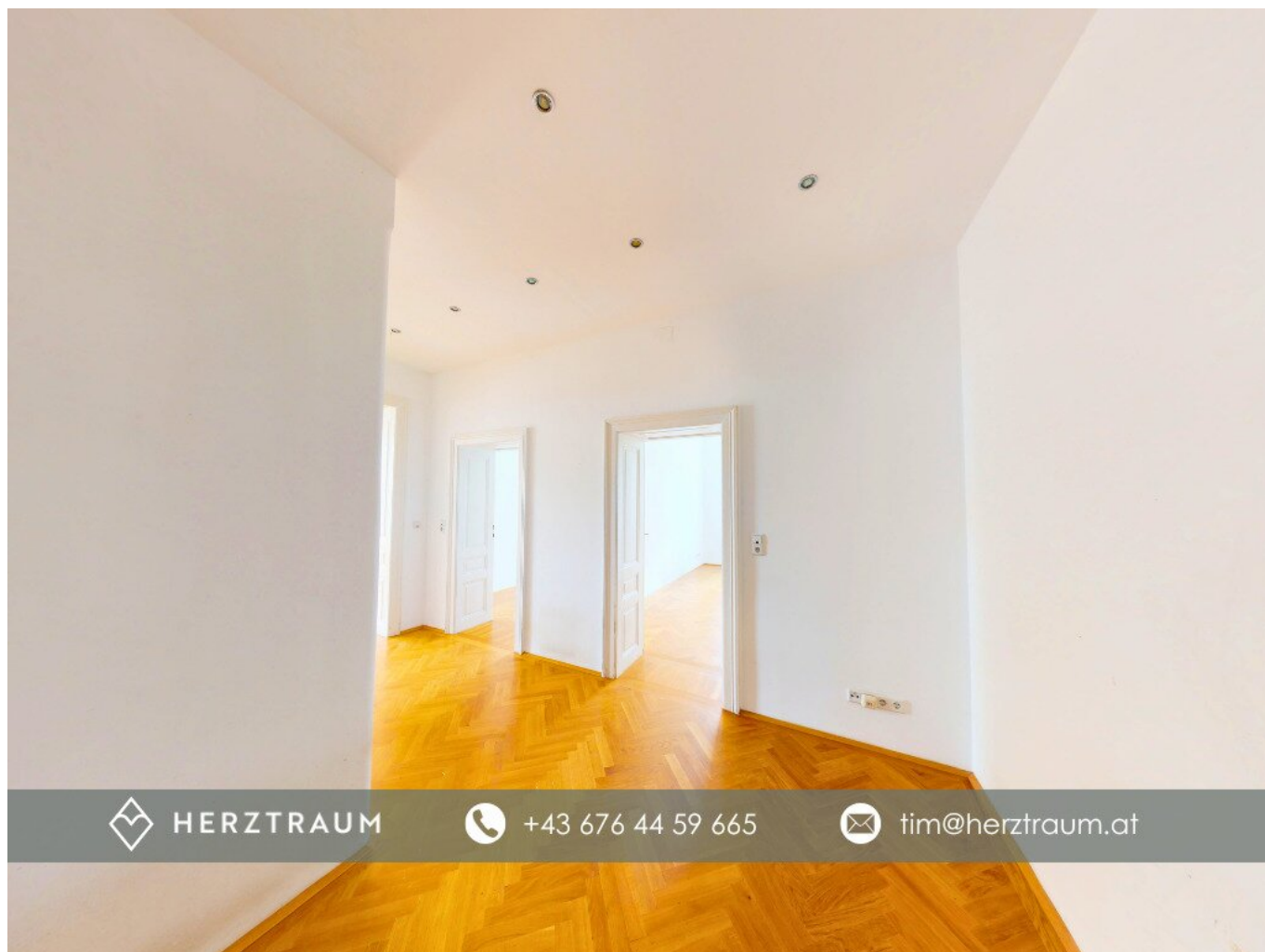
T +43 676 44 59 665
H +43 676 44 59 665

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













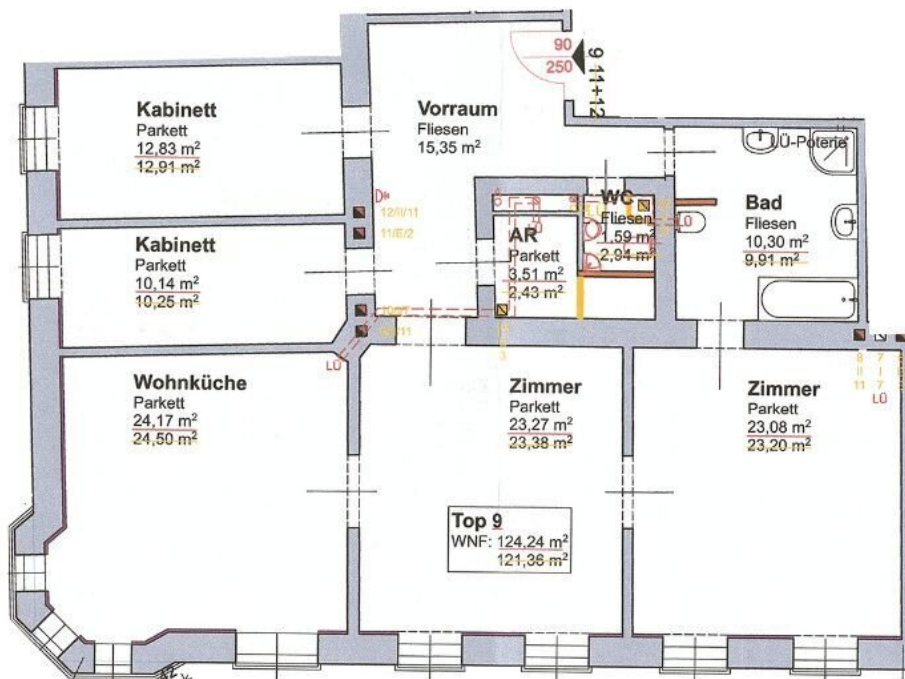
HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at

Objektbeschreibung

TOP 09

Wohnnutzfläche gesamt: 124,24 m²

Stockwerk: 2. Obergeschoss

Provisionsfrei - Direkt vom Eigentümer

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

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 <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