

**Altbaujuwel mit 117 m² & Süd-Balkon – Helle Wohnung mit
Weitblick über Wien - PROVISIONSFREI**



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at

Objektnummer: 308

Eine Immobilie von Herztraum Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1911
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	117,78 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 163,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	748.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

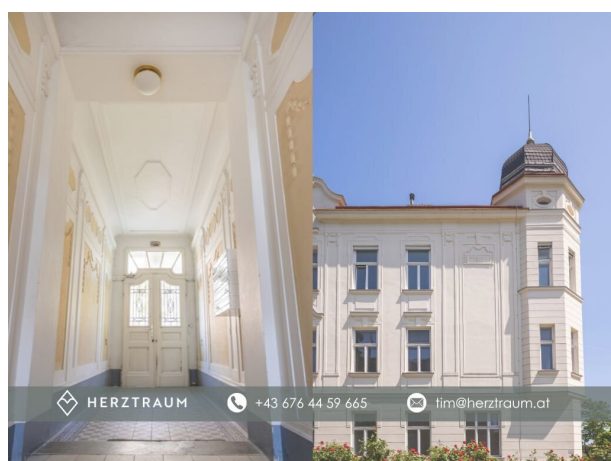


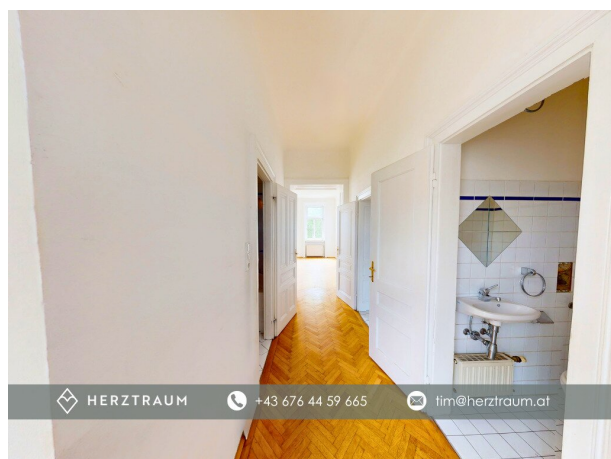
Tim Rauter

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.

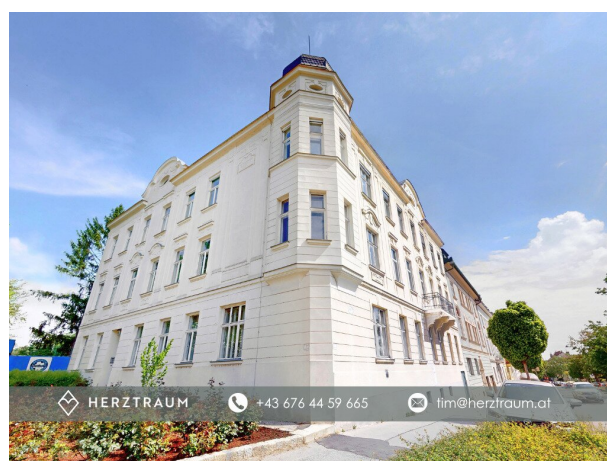


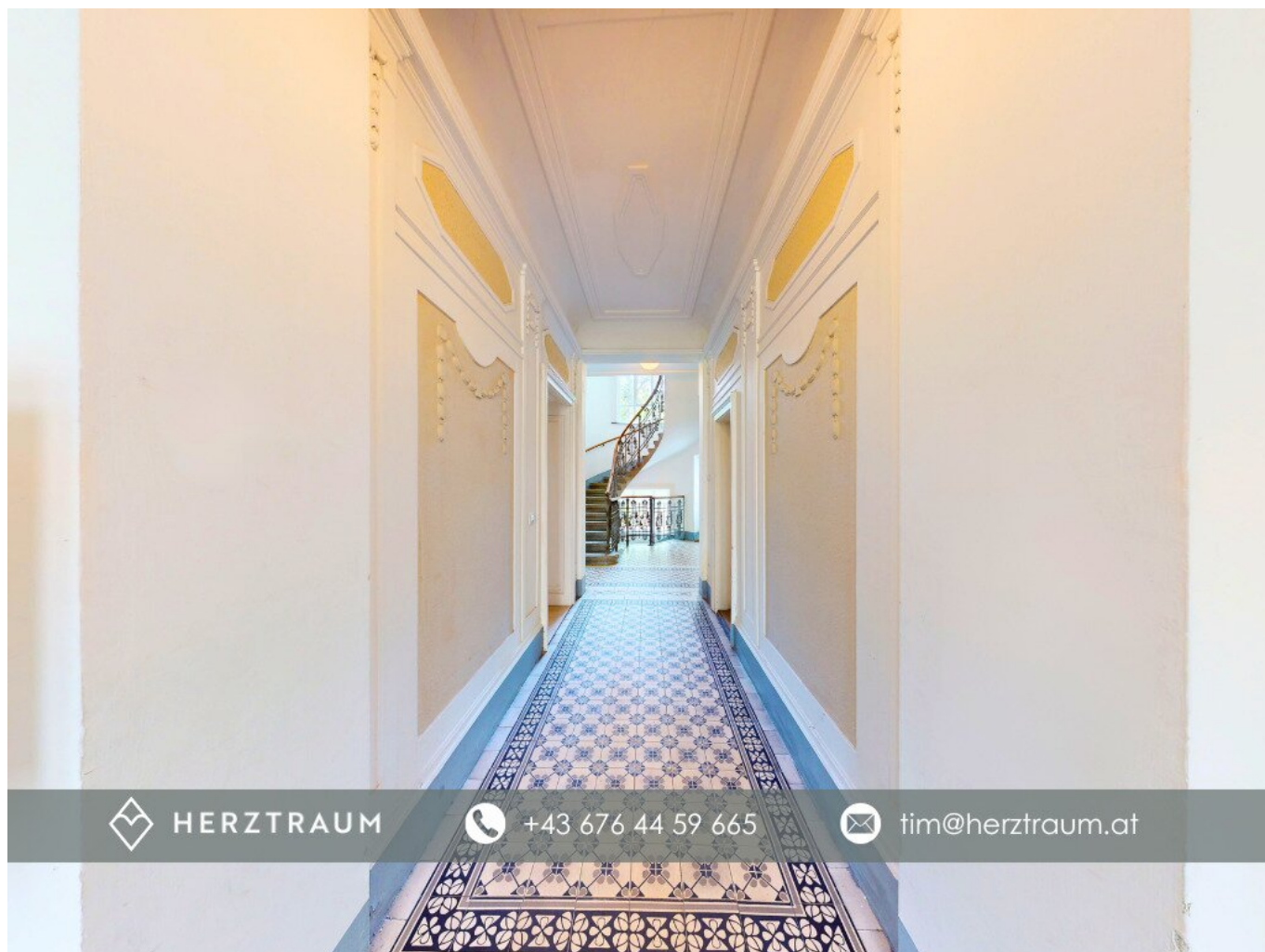












HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



Grinzinger Straße 111

TOP 6

1. Stock

RAUMAUFTEILUNG

Wohnfläche	117.78 m ²
Wohnzimmer	23.40 m ²
Küche	23.03 m ²
AR	4.36 m ²
Bad	7.71 m ²
Schlafzimmer	21.62 m ²
Kinderzimmer	23.16 m ²
WC	1.14 m ²
Vorraum	12.26 m ²
AR	1.10 m ²
Balkon	3.04 m ²

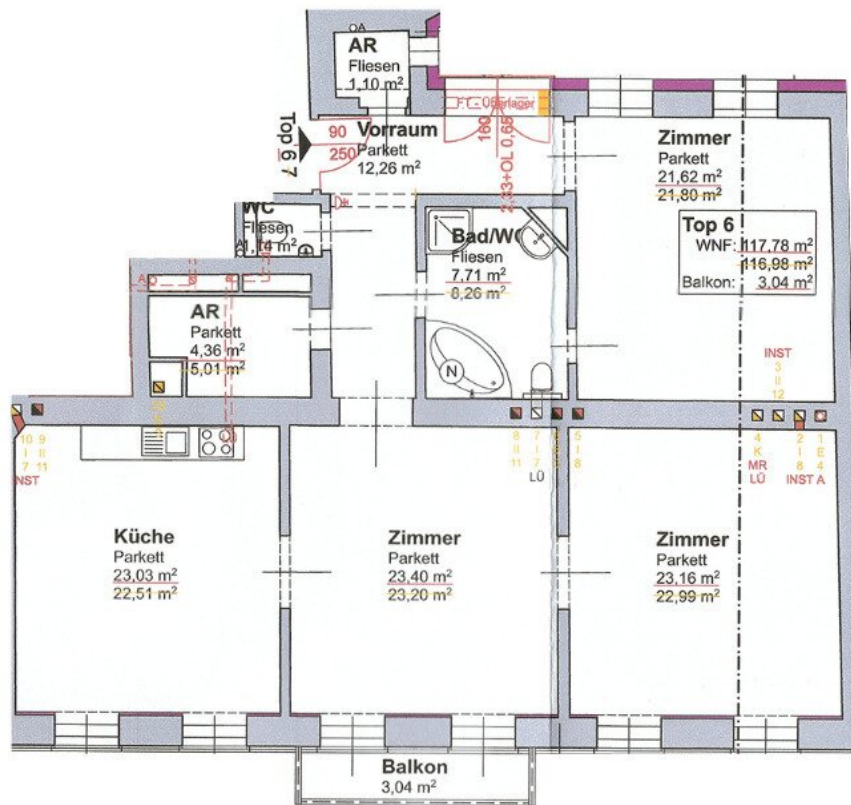


Grundriss

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 06

Wohnnutzfläche: 117,78 m²

Stockwerk: 1. Obergeschoss

Provisionsfrei - Direkt vom Eigentümer

Besonderheiten:

Diese großzügige 117,78 m² große Altbauwohnung im 1. Obergeschoss vereint klassisches Flair mit sonniger Ruhelage im begehrten 19. Bezirk. Ein echtes Highlight ist der südseitig ausgerichtete Balkon mit unverbaubarem Fernblick ins Grüne – absolut uneinsehbar und ohne direktes Gegenüber.

Die Wohnung befindet sich in gutem Zustand, leichte Sanierungsarbeiten bieten die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung. Hohe Räume, Altbaudetails und eine harmonische Grundstruktur schaffen ein einzigartiges Wohnambiente in einem architektonisch eindrucksvollen Zinshaus.

Ein seltener Fund in Döbling – ideal für alle, die Großzügigkeit, Helligkeit und klassische Eleganz mit herrlicher Aussicht verbinden möchten.

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 06 (Nutzwert: 119/787) ergibt sich folgender Kostenbeitrag:

- **Sanierung Haus allgemein:** € 5.500,–
- **Einbau Lift:** € 6.800,–

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 <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