

**Altbaujuwel mit Seltenheitswert – 157 m² im 2. OG |
Fernsicht, Erker & Süd-West-Ausrichtung -
PROVISIONSFREI**



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at

Objektnummer: 305

Eine Immobilie von Herztraum Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	157,18 m²
Gesamtfläche:	157,18 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Heizwärmebedarf:	E 163,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	1.044.800,00 €

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

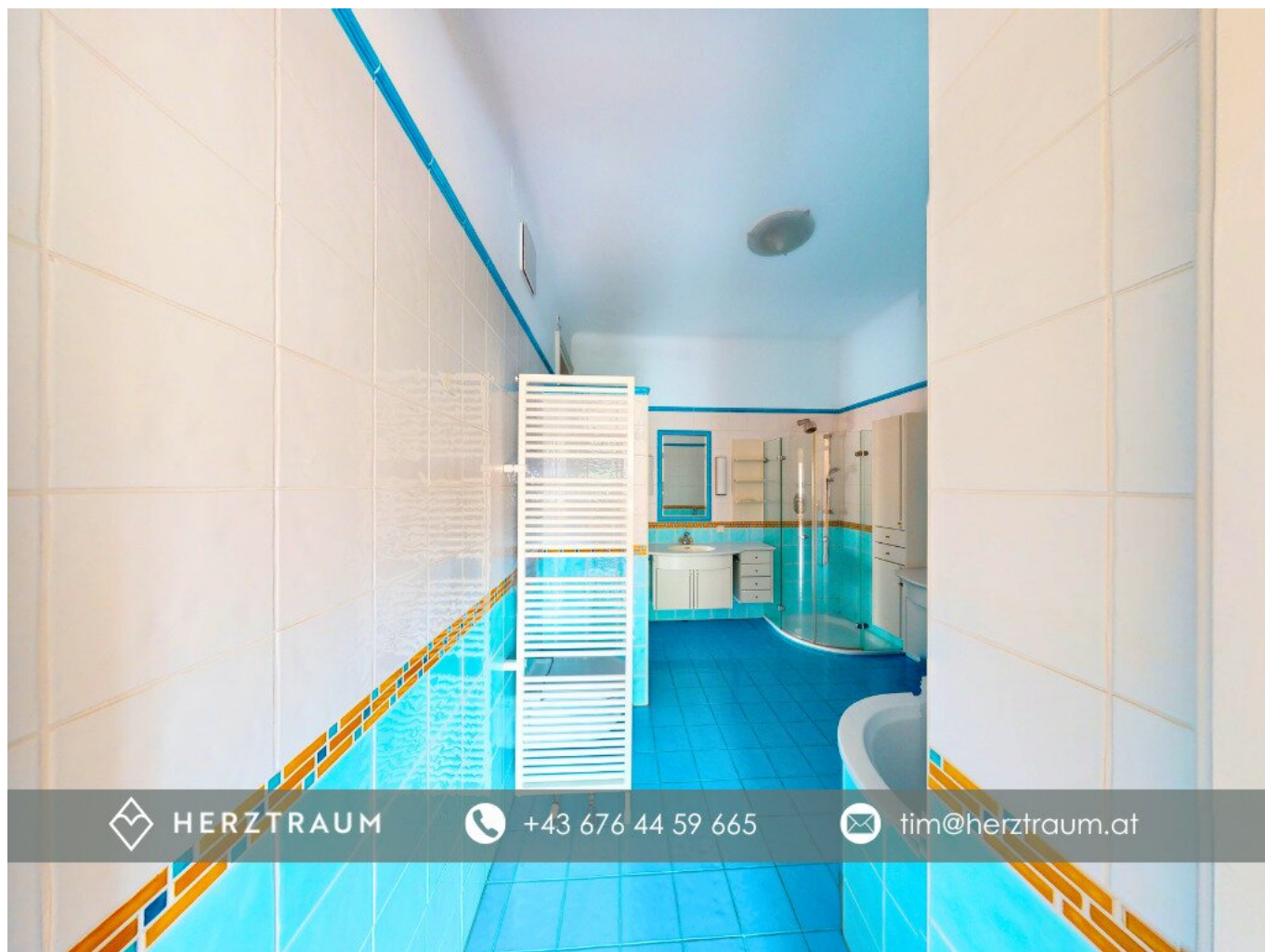
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

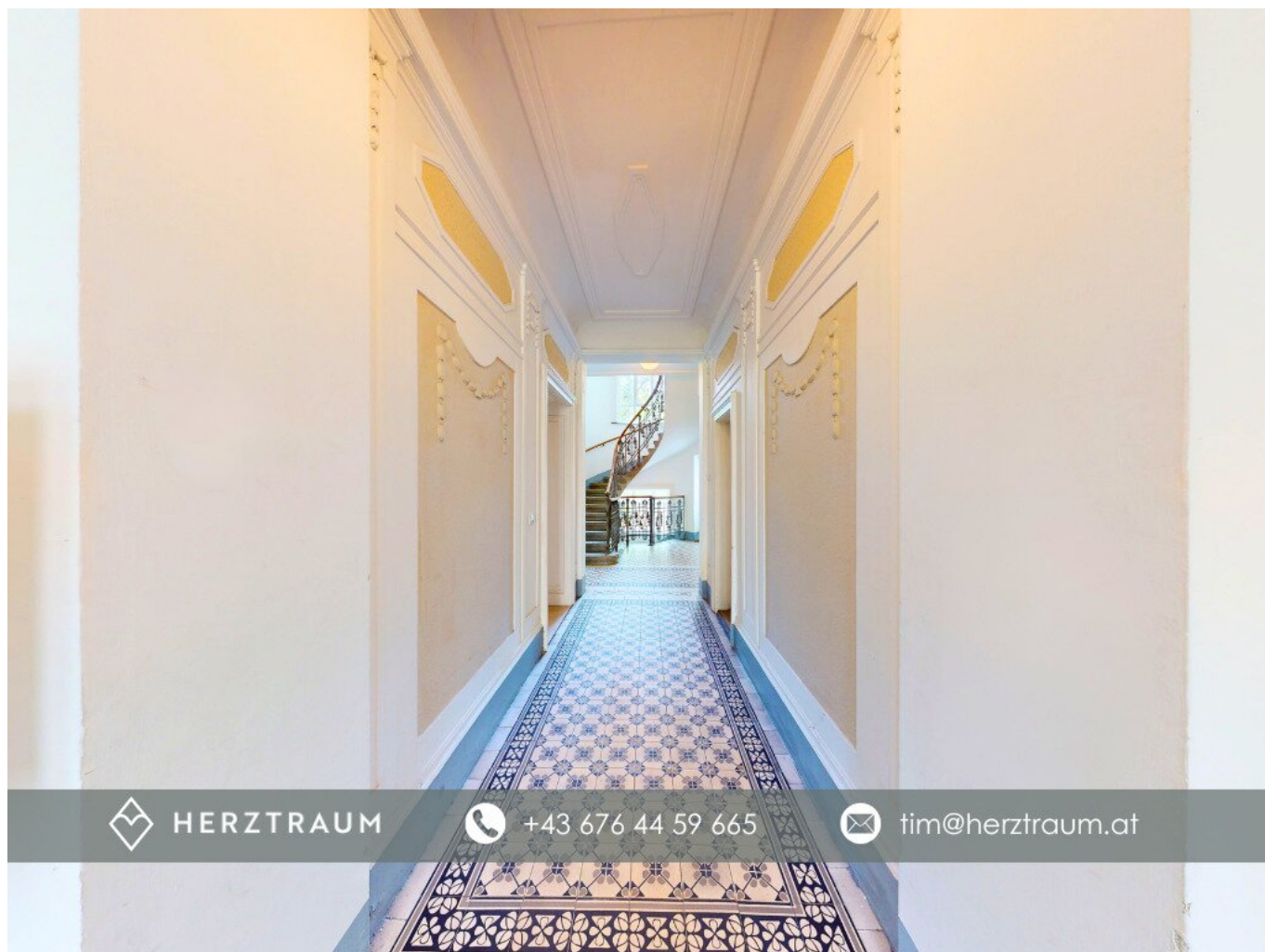












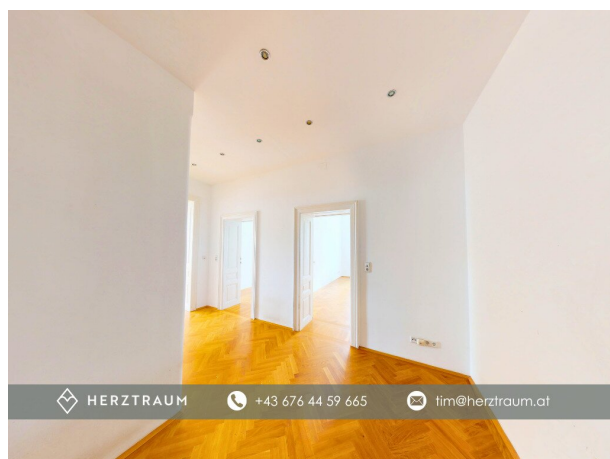
HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



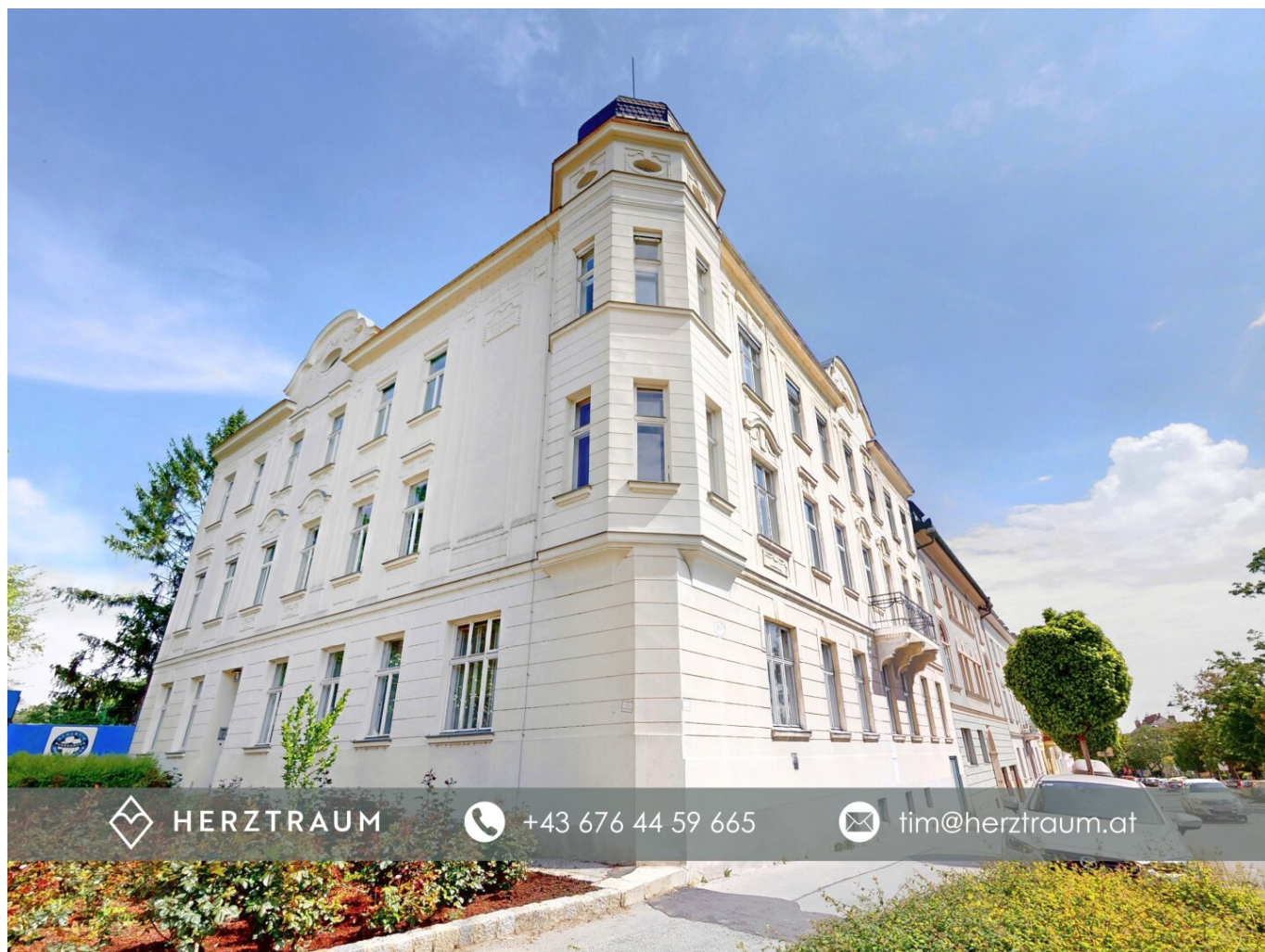
HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at







Grinzinger Straße 111

TOP 9

2. Stock

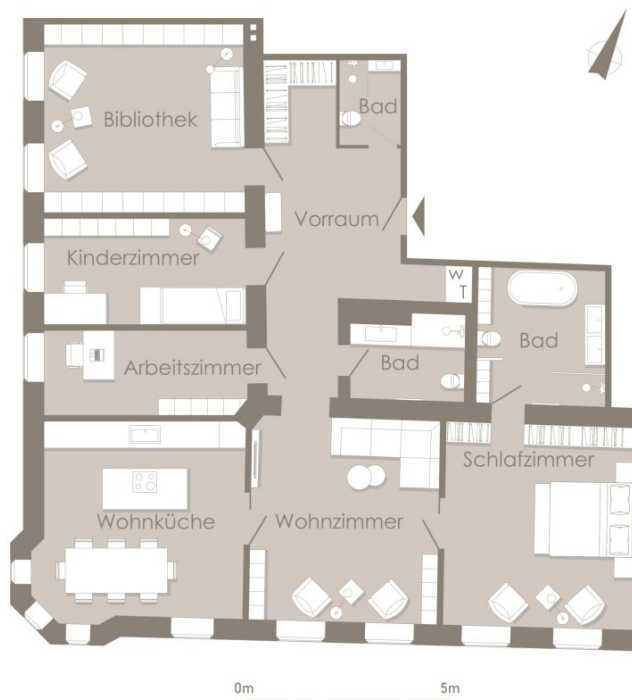
RAUMAUFTEILUNG

Wohnfläche	156.5 m ²
Wohnküche	24.17 m ²
Bad	10.3 m ²
Bad	5.1 m ²
Bad	3.1 m ²
Wohnzimmer	23.27 m ²
Vorraum	21.8 m ²
Arbeitszimmer	10.14 m ²
Kinderzimmer	12.83 m ²
Schlafzimmer	23.08 m ²
Bibliothek	22.71 m ²

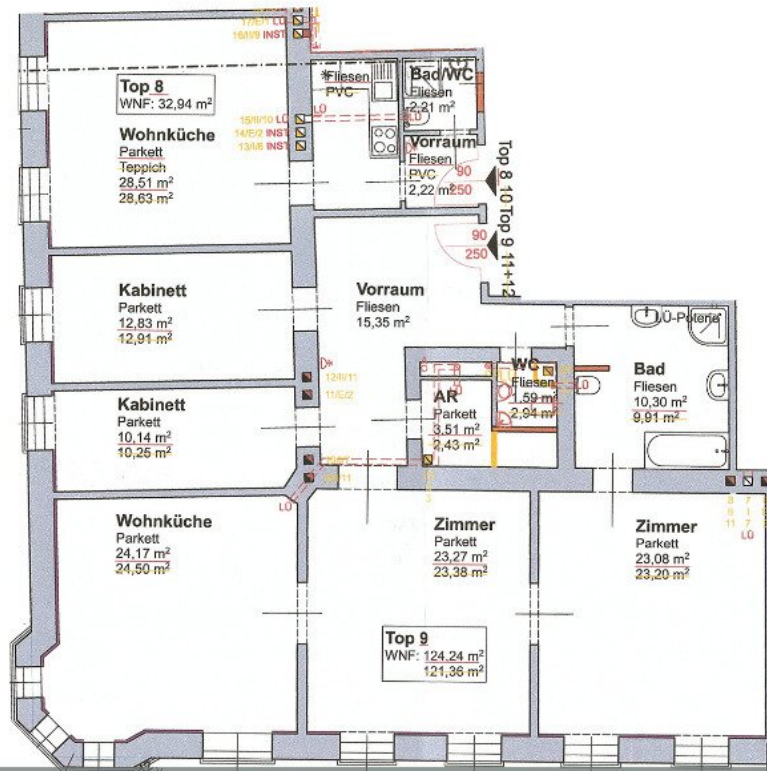


Grundriss

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 08+09

Wohnnutzfläche gesamt: 157,18 m²

Stockwerk: 2. Obergeschoss

Provisionsfrei - Direkt vom Eigentümer

Besonderheiten: Zwei Einheiten, 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 stehen zwei nebeneinanderliegende Wohnungen im 2. Obergeschoss, die gemeinsam eine Wohnfläche von über 157 m² ergeben.

Wohnung TOP 09 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.

Wohnung TOP 08 bietet vielseitiges Potenzial. Sie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, eröffnet jedoch unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten – ideal beispielsweise als **Home-Office**, **Jugendwohnung** oder zur Erweiterung der angrenzenden Wohnung zu einer großzügigen Altbairesidenz mit beeindruckender Gesamtnutzfläche.

Ob zur Zusammenlegung oder getrennten Nutzung: Diese Kombination bietet eine seltene Gelegenheit, klassische Altbauqualität mit zeitgemäßem Komfort und individueller Gestaltung zu verbinden – provisionsfrei und direkt vom Eigentümer.

3D-Rundgang:

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

TOP9: <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 08+09 (Nutzwert: 148/787) ergibt sich folgender Kostenbeitrag:

- **Sanierung Haus allgemein:** € 6.500,–
- **Einbau Lift:** € 13.500,–

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 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