

**Altbaujuwel mit 77,66 m<sup>2</sup> – Erkerwohnung mit  
Süd-Ausrichtung – Hochwertig generalsaniert mit  
Mitgestaltungsmöglichkeit – PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 327**

**Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grinzingergasse 111
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 163,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	582.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Tim Rauter

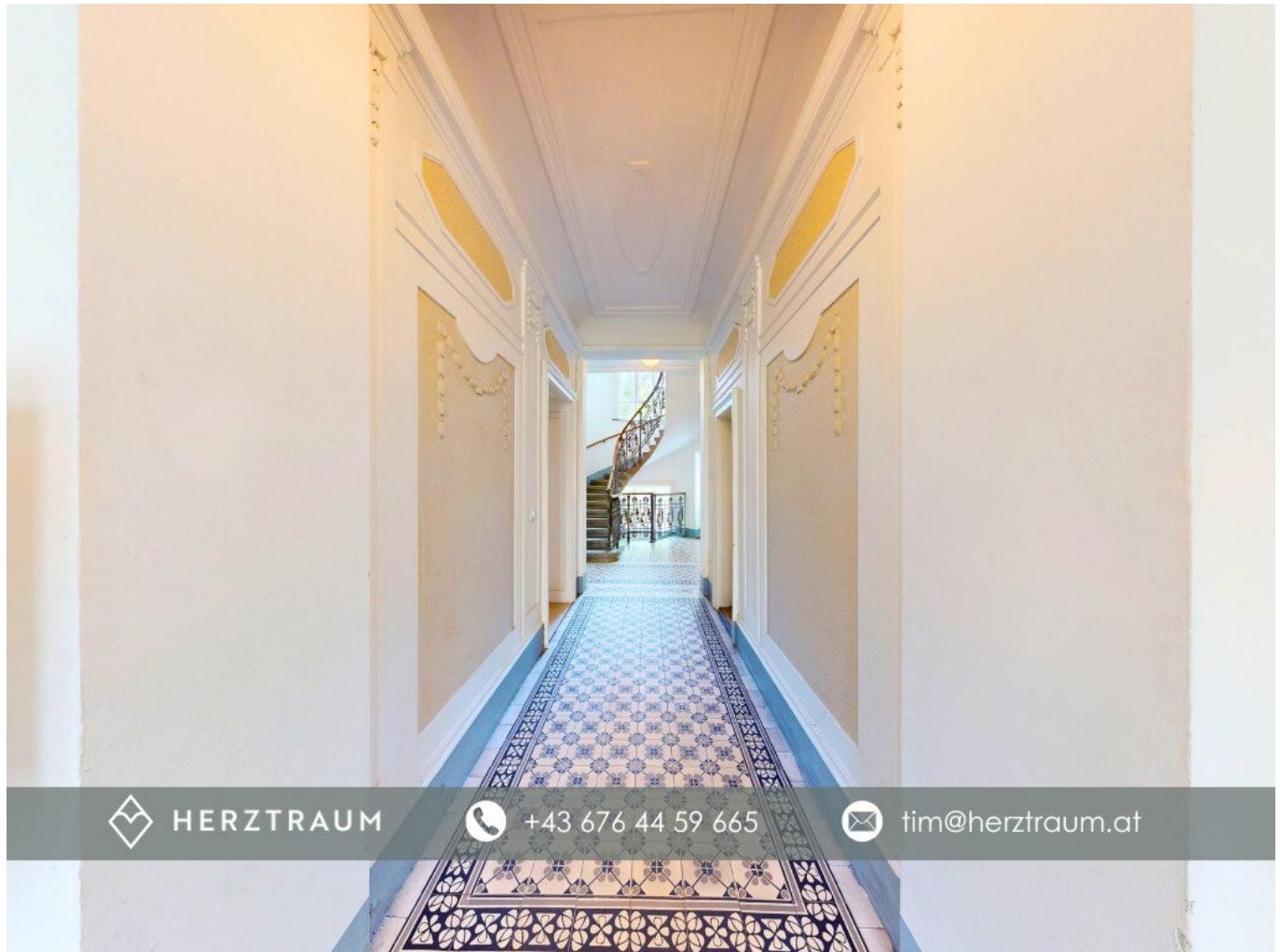
Herztraum Immobilientreuhand GmbH  
Schottenring 16 / 3.OG  
1010 Wien

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

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







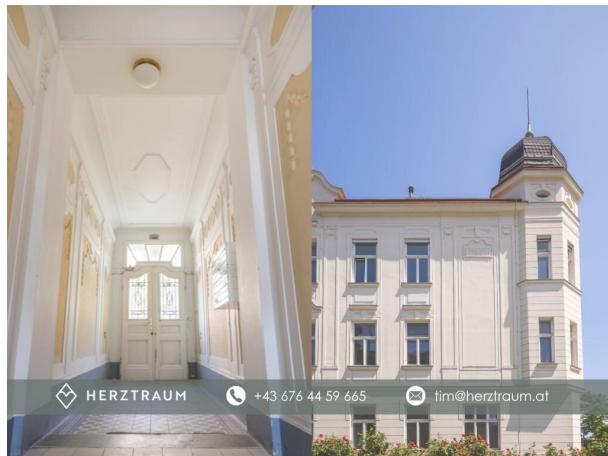
HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



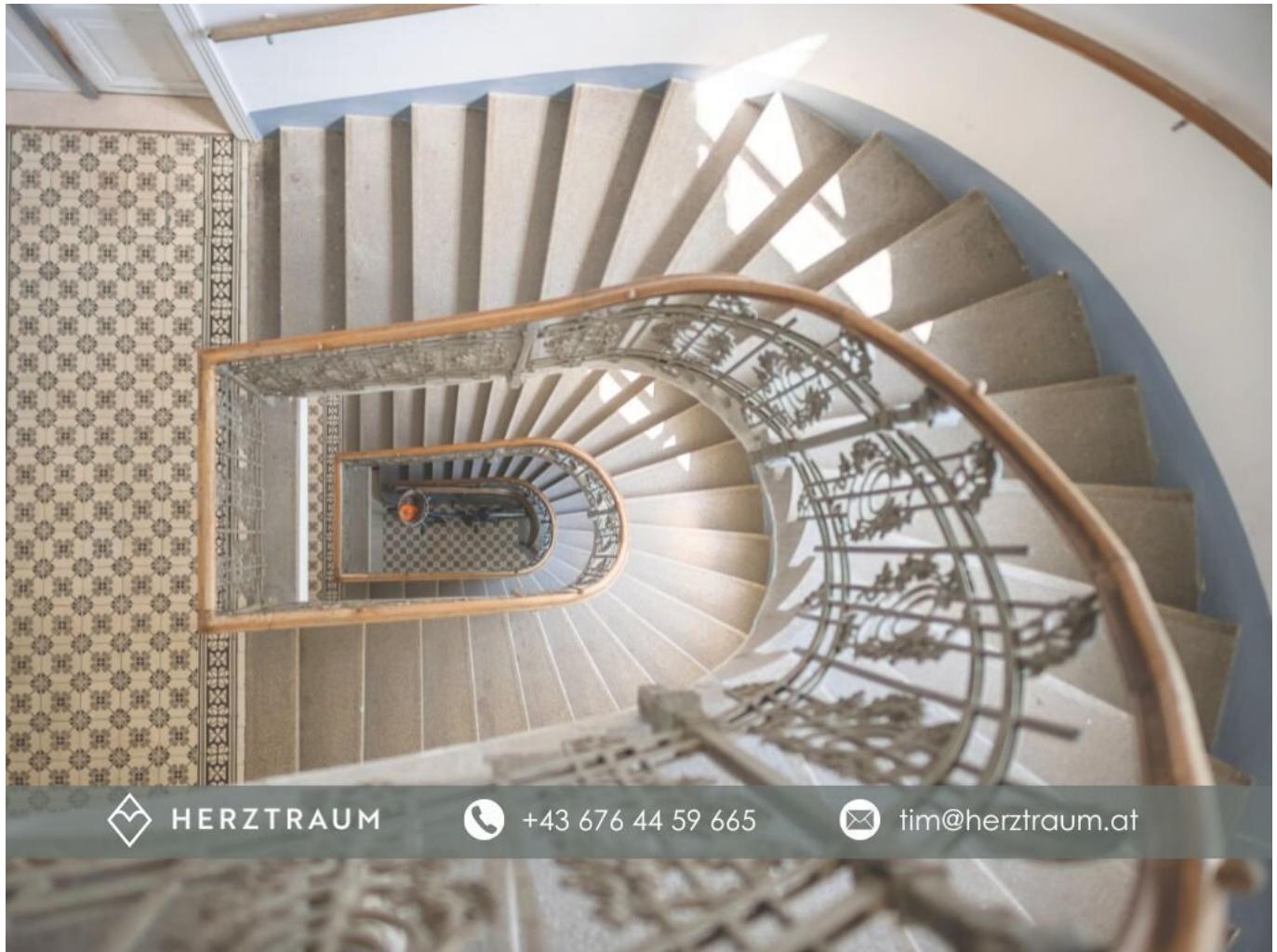
HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



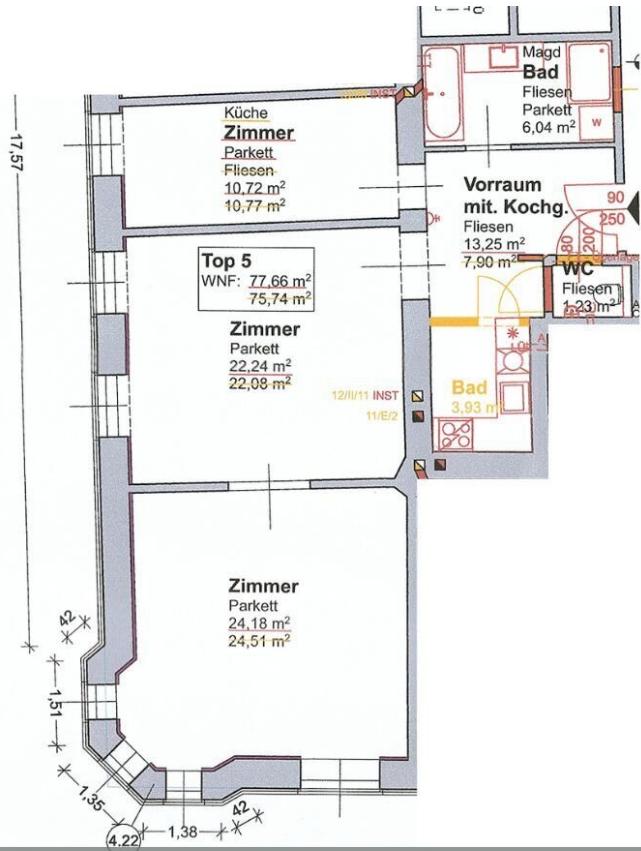
HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



**HERZTRAUM**



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at

# Objektbeschreibung

## TOP 05

**Wohnnutzfläche:** 77,66 m<sup>2</sup>

**Stockwerk:** 1. Obergeschoss

**Ausrichtung:** Südseitig mit Erker und Fernblick

**Status:** Hochwertig generalsaniert (Fertigstellung 2026)

**Provisionsfrei**

## Beschreibung

Diese großzügige Altbauwohnung mit 77,66 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Obergeschoss eines architektonisch eindrucksvollen Zinshauses im Herzen Döblings. Sie vereint klassisches Flair mit moderner Eleganz und sonniger Ruhelage – ein echtes Juwel des Wiener Altbau.

Das Highlight der Wohnung ist der **seltene südseitige Erker**, der für außergewöhnliche Helligkeit sorgt und einen **unverbaubaren Fernblick ins Grüne** bietet. Absolute Privatsphäre ist garantiert – ohne direktes Gegenüber und vollkommen uneinsehbar.

Die Wohnung wird derzeit **umfassend und hochwertig generalsaniert**. Im Zuge der Arbeiten werden u. a.

- **Fußbodenheizung**,
- **hochwertige Echtholz-Böden**,
- **dreifach isolierte Holzfenster** und
- **exklusive Sanitärausstattung**

verbaut.

Käuferinnen und Käufer haben die seltene Möglichkeit, **Fliesen, Böden und Oberflächen selbst mitzugestalten** – und so ihren persönlichen Stil in die finale Ausführung einfließen zu lassen (im Preis inkludiert).

Hohe Räume, historische Altbaudetails und eine durchdachte Raumstruktur schaffen die

perfekte Basis für stilvolles Wohnen mit Charakter und Komfort.

Ein außergewöhnliches Angebot für alle, die **klassische Wiener Eleganz mit modernstem Wohnstandard** verbinden möchten.

## Geplante Maßnahmen & Wertsteigerungspotenzial

Im Zuge der Gesamtsanierung des Hauses werden hochwertige Maßnahmen umgesetzt, die den Wohnwert und die Nachhaltigkeit langfristig sichern:

- Fassadensanierung der Südseite
- Neugestaltung und Ausmalung des Stiegenhauses
- Einbau eines Personenlifts

Die Eigentümer beteiligen sich anteilig an diesen wertsteigernden Arbeiten. Für TOP 05 (Nutzwert 72/787) ergibt sich folgender Kostenbeitrag:

- Sanierung Haus allgemein: € 3.300,-
- Einbau Lift: € 4.100,-

Das Dachgeschoss wird ebenfalls ausgebaut – für bestehende Eigentümer entstehen **keine zusätzlichen Kosten**. Die **Fertigstellung der Sanierungsarbeiten ist für 2026 geplant**.

## Information

Wir erlauben uns, der guten Ordnung halber darauf hinzuweisen, dass beim Erwerb folgende Nebenkosten anfallen:

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

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

## Kontakt

**Tim Rauter, MBA**

E-Mail: [tim@herztraum.at](mailto: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