

**Wiener Altbaucharme mit Weitblick – Großzügige 124 m<sup>2</sup>  
Erkerwohnung im 19. Bezirk – PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 336**

**Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grinzingergasse 111
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	124,24 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	124,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Heizwärmebedarf:	E 163,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	865.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



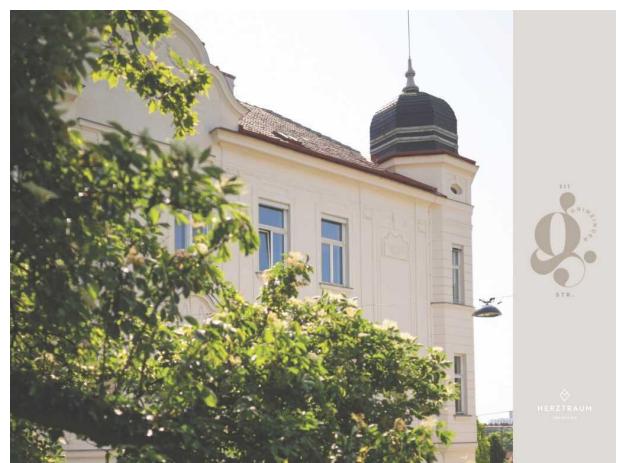
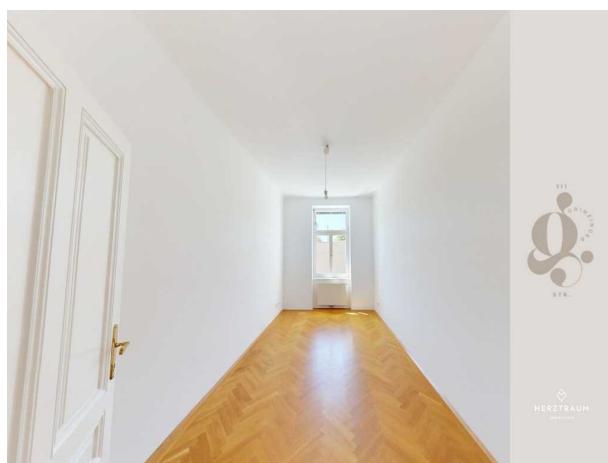
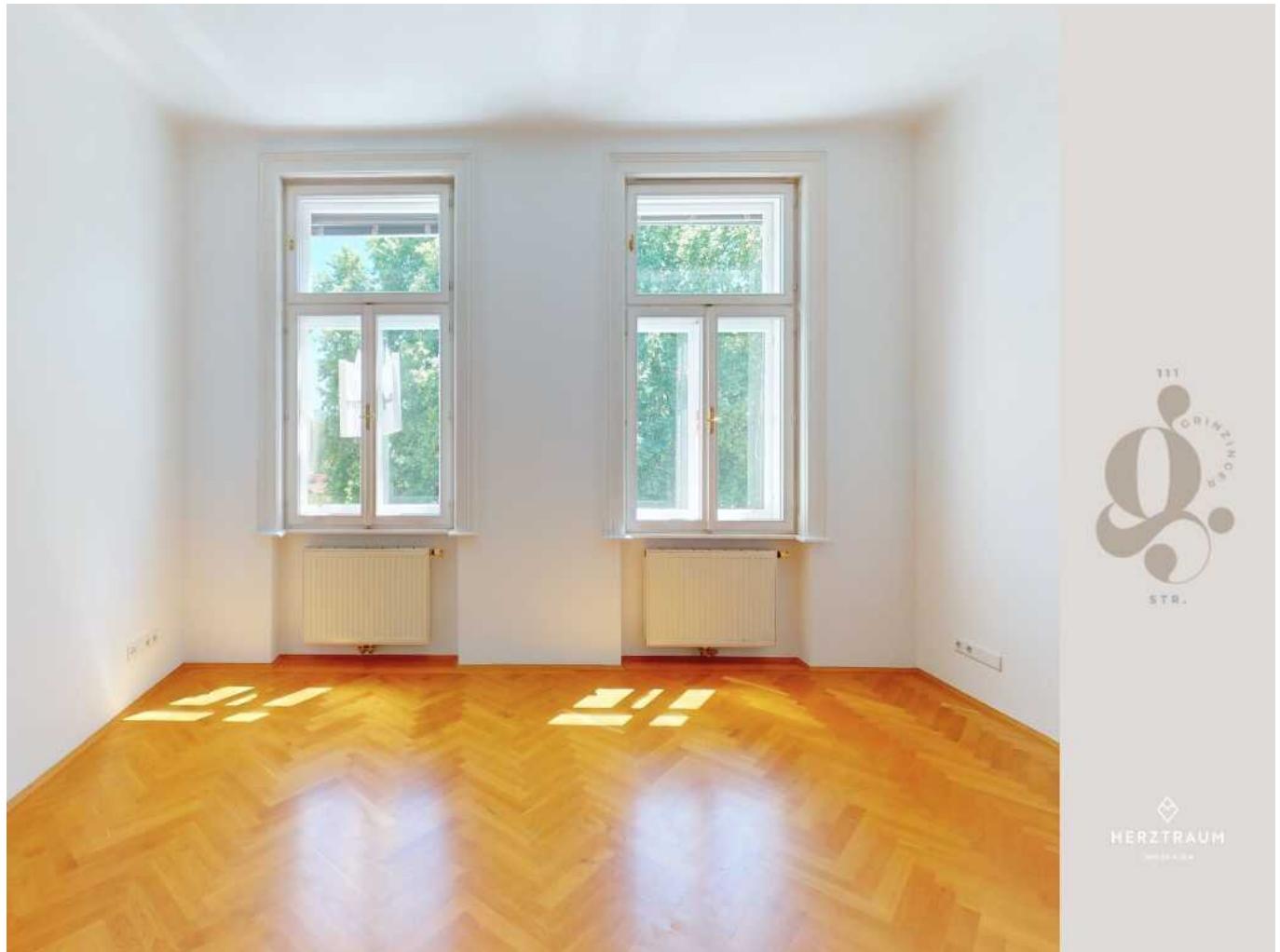
**Tim Rauter**

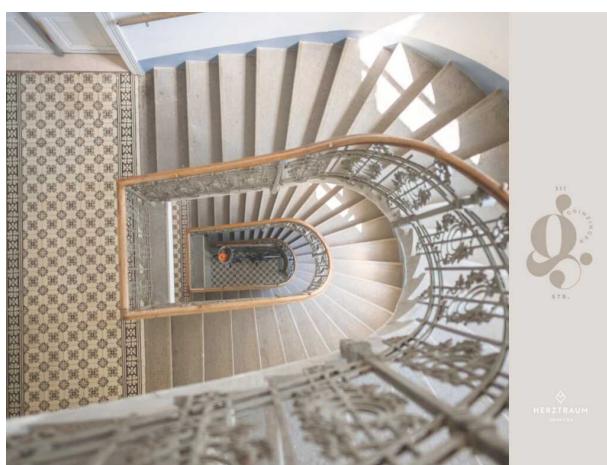
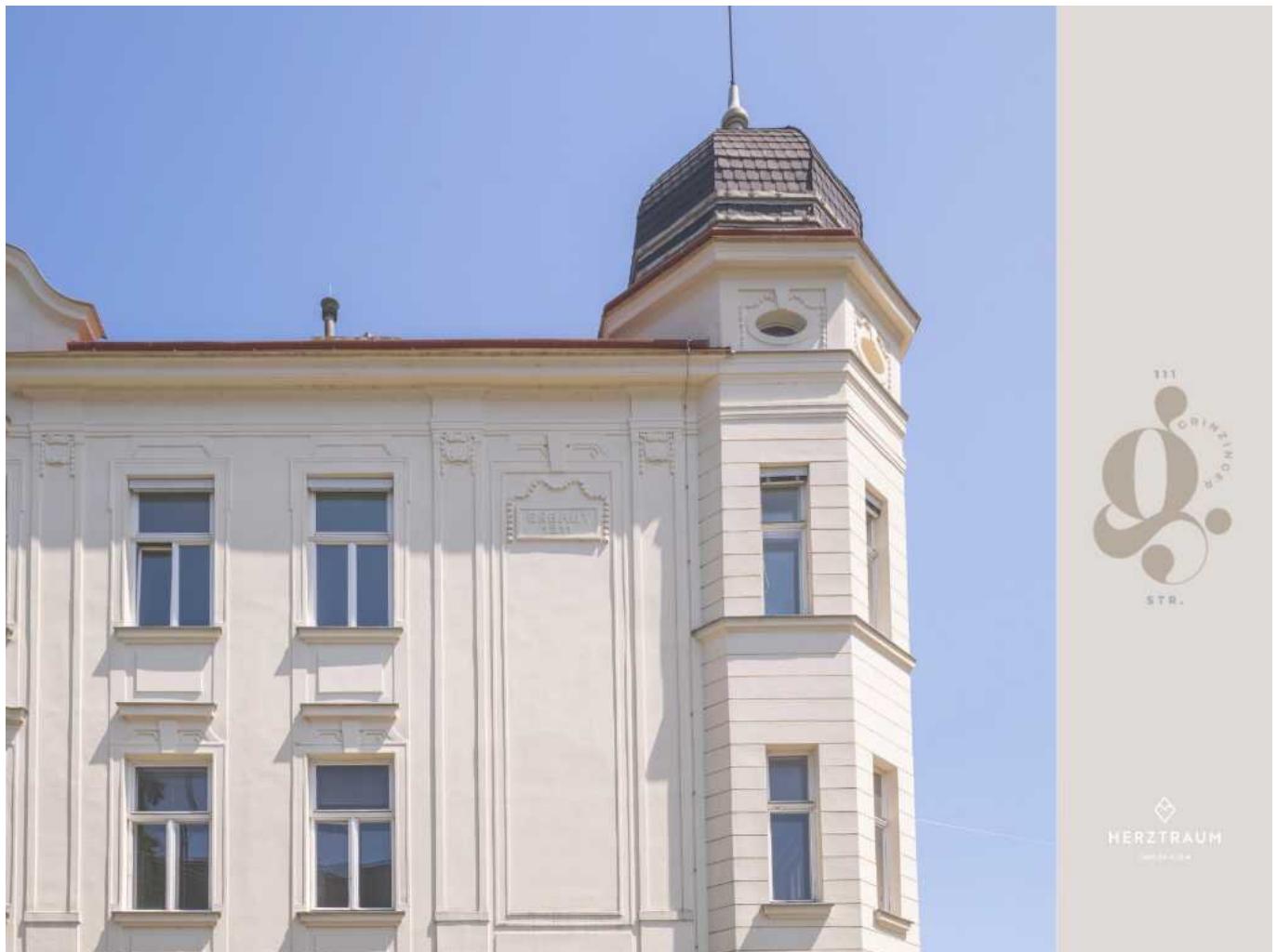
Herztraum Immobilientreuhand GmbH  
Schottenring 16 / 3.OG  
1010 Wien

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

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









Grinzinger Straße 111

TOP 9

2. Stock

#### RAUMAUFLIEBLUNG

Wohnfläche	124.24 m <sup>2</sup>
Wohnküche	24.17 m <sup>2</sup>
Bad	10.3 m <sup>2</sup>
WC	1.59 m <sup>2</sup>
AR	3.51 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	23.27 m <sup>2</sup>
Vorraum	15.35 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	10.14 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12.83 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	23.08 m <sup>2</sup>



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.

## Objektbeschreibung

In der **Grinzinger Straße 111** entsteht ein stilvolles Entwicklungsprojekt mit insgesamt **12 Eigentumswohnungen** in den Größen **von ca. 32 m<sup>2</sup> bis 124 m<sup>2</sup>**. Das historische Zinshaus wird derzeit umfassend revitalisiert – **das Dachgeschoss wird neu ausgebaut, sämtliche Allgemeinflächen hochwertig saniert und aufgewertet**.

Ein **Personenlift**, der künftig **alle Regelgeschosse** erschließen wird, sorgt für modernen Wohnkomfort, während die **Fassadensanierung** das Gebäude in neuem Glanz erstrahlen lässt. Die **Baufertigstellung ist für Dezember 2026** vorgesehen.

Bereits jetzt haben Sie die Möglichkeit, **eine Wohnung in diesem außergewöhnlichen Bauvorhaben zu erwerben**.

Auf Wunsch können einzelne Einheiten **teil- oder generalsaniert** übergeben werden; **Wohnungszusammenlegungen** sind derzeit noch teilweise realisierbar.

### **TOP 09 – Großzügige Altbauwohnung mit unverbaubarem Weitblick**

**Wohnnutzfläche gesamt: 124,24 m<sup>2</sup>**

**Stockwerk:** 2. Obergeschoss

**Provisionsfrei – Direkt vom Eigentümer**

**Besonderheiten:** unverbaubarer Weitblick | Süd-West-Ausrichtung | Erker im Turmteil | flexible Nutzungsmöglichkeiten

In einem prachtvollen Gründerzeithaus mit gegliederter Fassade und historischem Charme bietet sich hier eine **einmalige Gelegenheit**: Zum Verkauf steht eine großzügige, helle Altbauwohnung mit **Süd-West-Ausrichtung** und **freier Aussicht – uneinsehbar, ruhig und mit Blick ins Grüne**.

Der **Erker im Turmteil** verleiht der Wohnung einen unverwechselbaren architektonischen Charakter.

Die durchdachte Grundrissgestaltung, hohe Räume und große Fensterflächen schaffen ein **repräsentatives Wohngefühl** mit viel Licht und Atmosphäre. Ideal für Familien oder Paare, die stilvolles Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Wiens schätzen.

3D-Rundgang TOP 09: <https://my.matterport.com/show/?m=T9WM5avyRYi>

## Anstehende Sanierungsmaßnahmen & Wertsteigerungspotenzial

Im Zuge der laufenden Projektentwicklung werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

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

Die Eigentümer beteiligen sich anteilig an diesen wertsteigernden Investitionen.

Für **TOP 09 (Nutzwert: 118/787)** ergibt sich folgender Beitrag:

- **Sanierung Haus allgemein:** € 5.400,-
- **Einbau Lift:** € 10.500,-

Das **Dachgeschoss** wird im Zuge der Arbeiten ausgebaut; für bestehende Eigentümer entstehen dadurch **keine zusätzlichen Kosten**.

Die Fertigstellung der Dachgeschosswohnungen ist aktuell für **Q4 2026** vorgesehen.

## Kaufnebenkosten

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintragsgebühr
- Kosten für die Vertragserrichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung

**Beim Kauf dieser Immobilie fällt keine Maklerprovision an.**

## 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