

**Wiener Altbaucharme mit Weitblick – Großzügige 124 m²
Erkerwohnung im 19. Bezirk – PROVISIONSFREI**



Objektnummer: 336

Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand 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:	865.500,00 €

Ihr Ansprechpartner



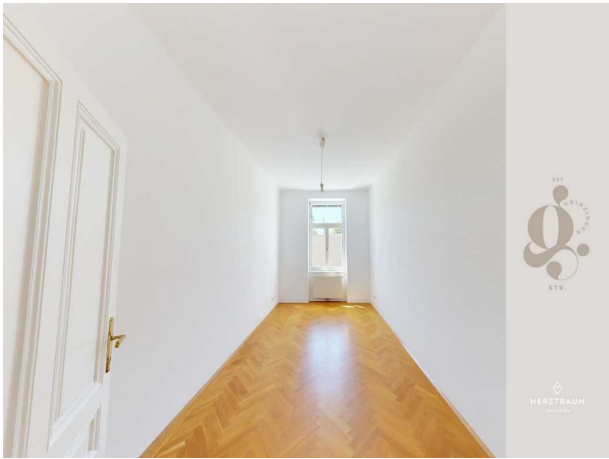
Tim Rauter

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.







111
GRINZINGER
STR.

HERZTRAUM
IMMOBILIEN



111
GRINZINGER
STR.

HERZTRAUM
IMMOBILIEN



Grinzinger Straße 111

TOP 9

2. Stock

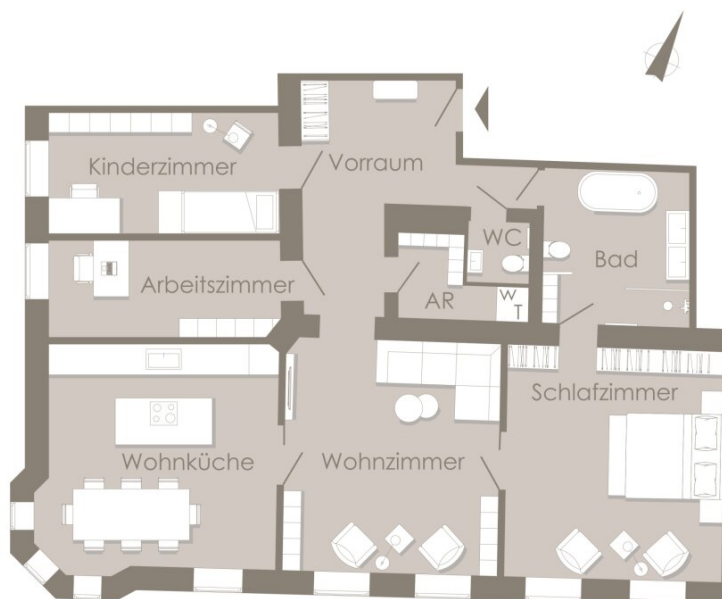
RAUMAUFTEILUNG

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



Grundriss

HERZTRAUM | IMMOBILIEN



0m 5m

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 m² bis 124 m²**. 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 m²

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 % Eintragungsgebühr
- 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