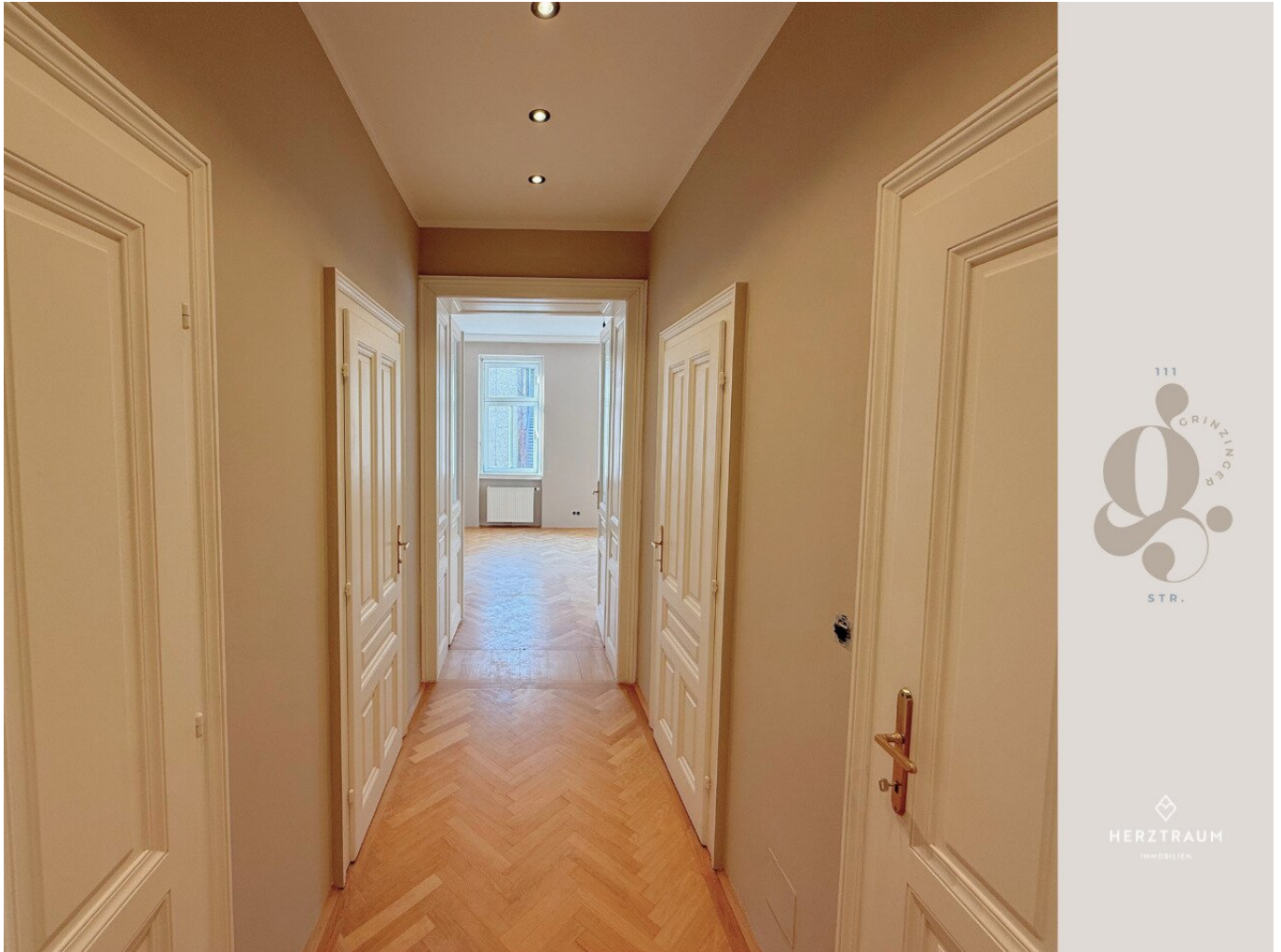


**Wiener Altbaucharme mit Grünblick – Harmonische 64 m²
Altbauwohnung im 19. Bezirk – PROVISIONSFREI**



Objektnummer: 341

Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grinzinger Straße 111
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,02 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 163,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	399.500,00 €

Ihr Ansprechpartner



Tim Rauter

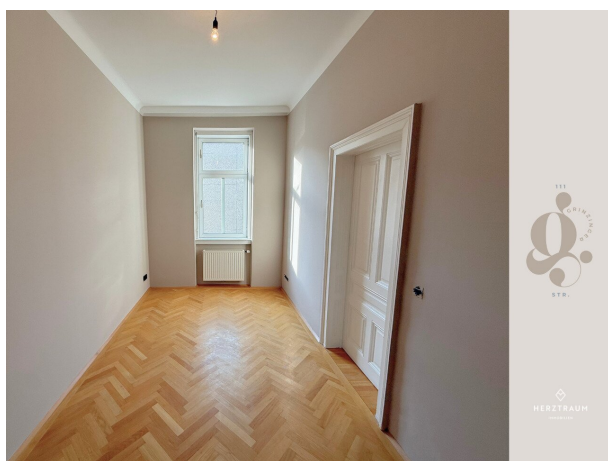
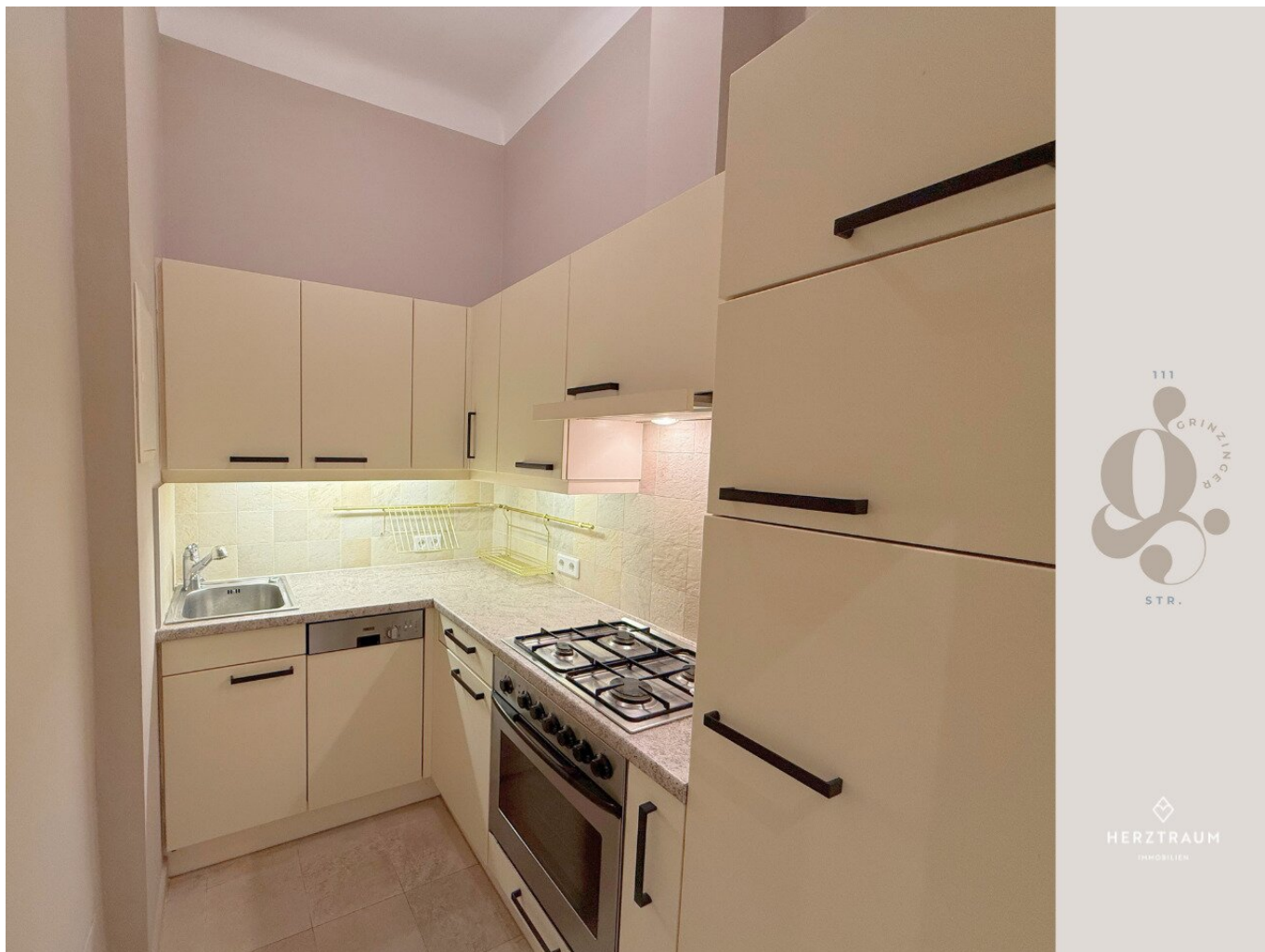
Herztraum Immobilienreuehand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

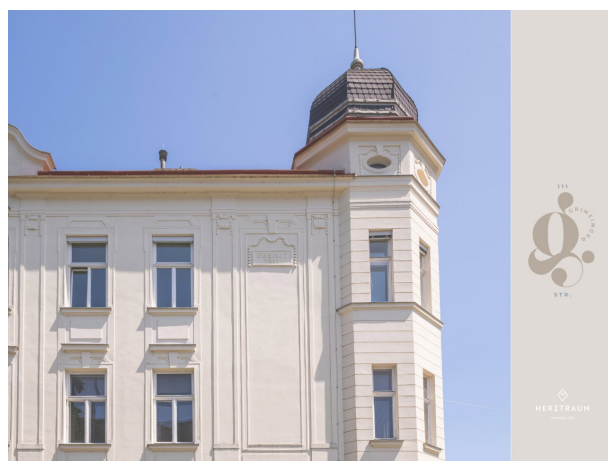
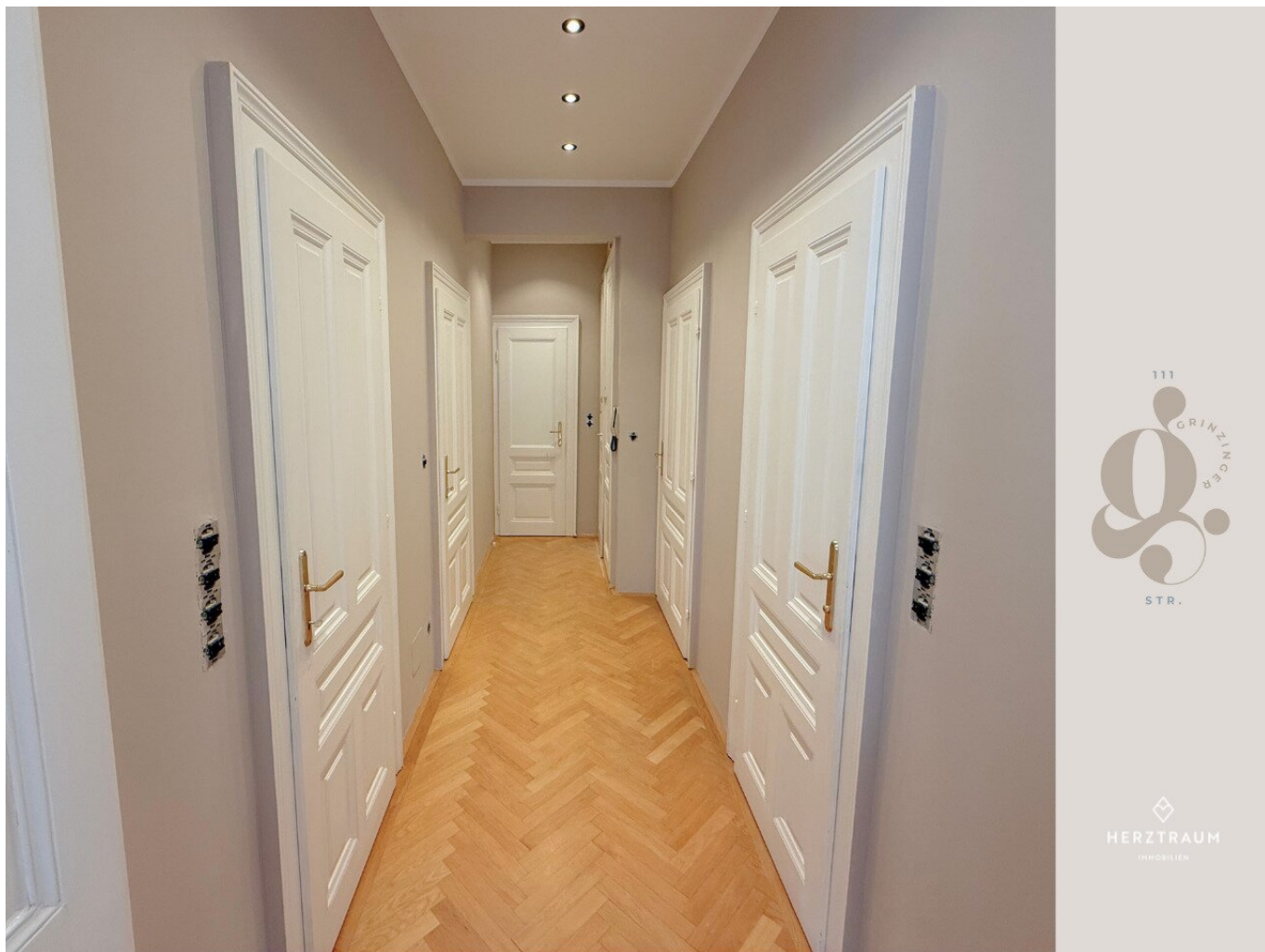
T +43 676 44 59 665
H +43 676 44 59 665

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











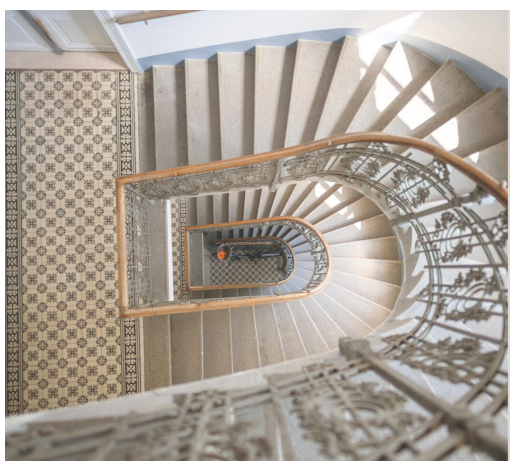
111
GRINZINGER
STR.

HERZTRAUM
IMMOBILIEN



111
GRINZINGER
STR.

HERZTRAUM
IMMOBILIEN



111
GRINZINGER
STR.

HERZTRAUM
IMMOBILIEN



Grinzinger Straße 111

TOP 4

2. Stock

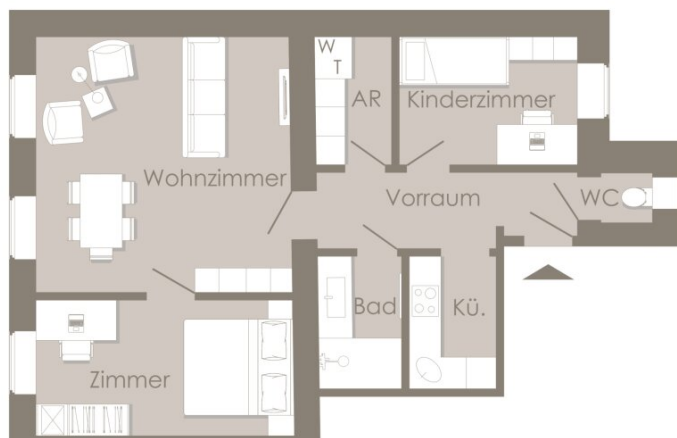
RAUMAUFTEILUNG

Wohnfläche	64.02 m ²
Wohnzimmer	23.64 m ²
Küche	4.1 m ²
Bad	3.9 m ²
Vorraum	7.31 m ²
Zimmer	12.69 m ²
Kinderzimmer	7.90 m ²
AR	3.27 m ²
WC	1.21 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 modernisiert.

Ein **Personenlift**, der künftig **alle Regelgeschosse** erschließen wird, sorgt für zeitgemäßen 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 besonderen Altbauprojekt zu erwerben**. Auf Wunsch können einzelne Einheiten **teil- oder generalsaniert** übergeben werden; **Wohnungszusammenlegungen** sind aktuell noch teilweise realisierbar.

TOP 04 – Charmantes Altbaujuwel mit Grünblick in ruhiger Lage

Wohnnutzfläche gesamt: 64,02 m²

Stockwerk: 1. Obergeschoss

Zimmer: 3,5

Provisionsfrei – Direkt vom Eigentümer

Besonderheiten: ruhige Lage | Grünblick | ideale Raumaufteilung | klassische Altbaudetails

In einem prachtvollen Gründerzeithaus mit gegliederter Fassade und historischem Charme bietet sich hier die Gelegenheit, ein **stilvolles, kompaktes Altbaujuwel** in begehrter Döblinger Ruhelage zu erwerben.

Die Wohnung überzeugt durch eine **sehr harmonische Grundrissgestaltung**:

Zwei ruhige Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer mit **Blick ins Grüne**, eine separate Küche, ein modernes Badezimmer sowie ein praktischer Abstellraum schaffen ein **durchdachtes Wohnkonzept** mit klassischem Wiener Altbauflair.

Ideal geeignet für Paare, kleine Familien oder als **wertstabile Investition** in Bestlage des 19. Bezirks.

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 04 (Nutzwert: 64/787)** ergibt sich folgender Beitrag:

- **Sanierung Haus allgemein:** € 2.900,–
- **Einbau Lift:** € 4.000,–

Das **Dachgeschoss** wird im Zuge der Sanierungsarbeiten neu ausgebaut. Für bestehende Eigentümer entstehen dadurch **keine zusätzlichen Kosten**. Die Fertigstellung der Dachgeschosswohnungen ist derzeit für **Q2 2026** vorgesehen.

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 <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