

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



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at

Objektnummer: 347

Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

Ihr Ansprechpartner

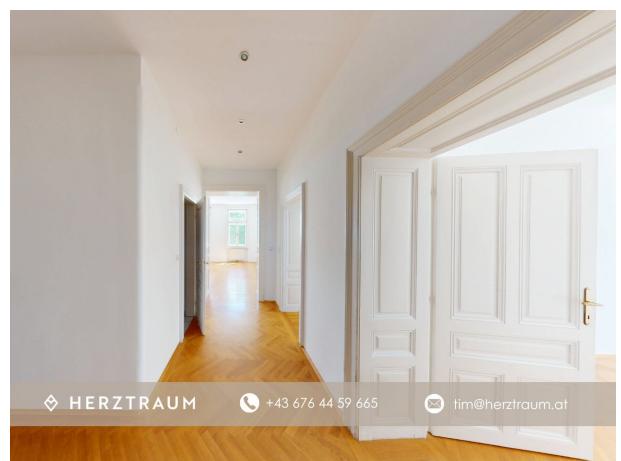


Tim Rauter

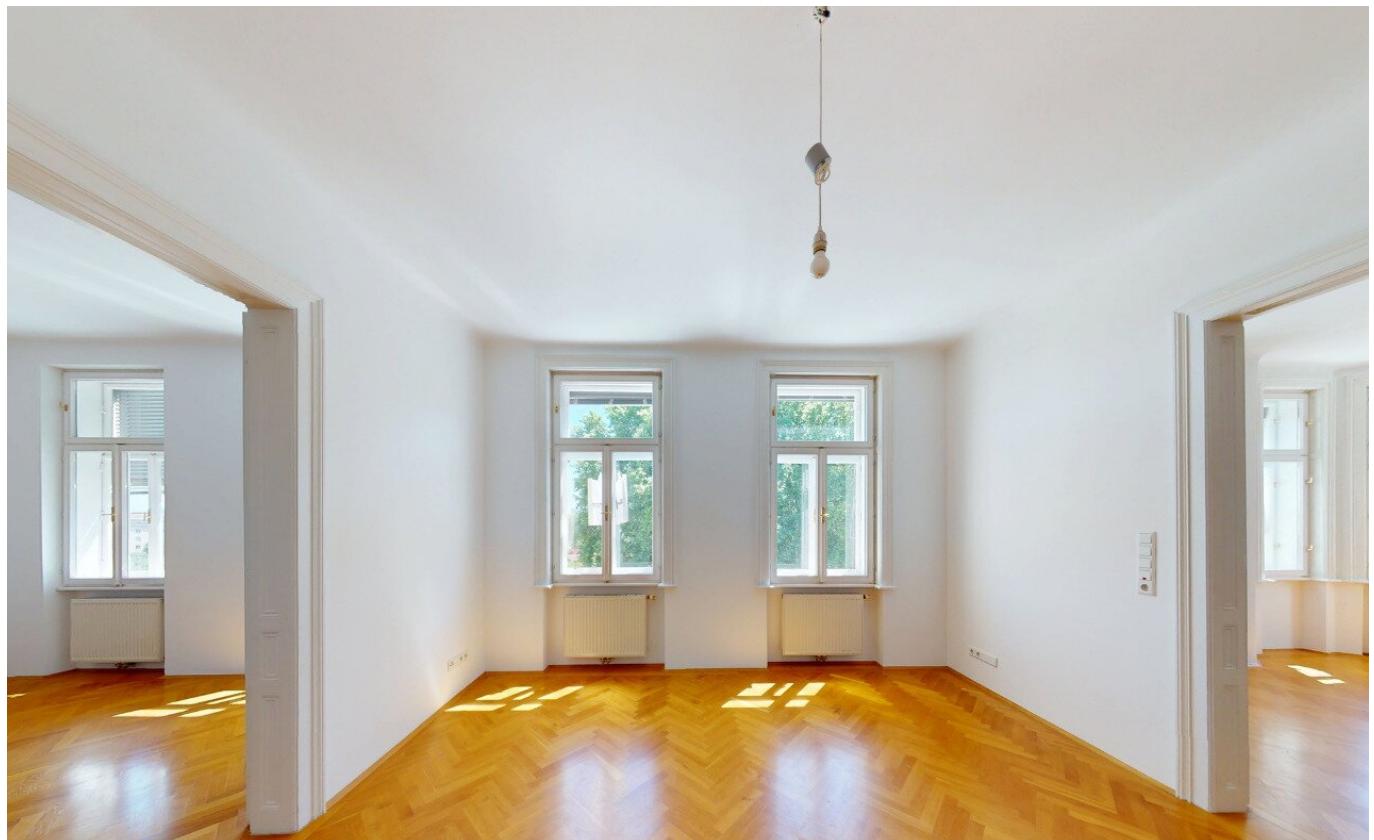
Herztraum Immobilientreuhand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

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



Grinzinger Straße 111

TOP 9

2. Stock

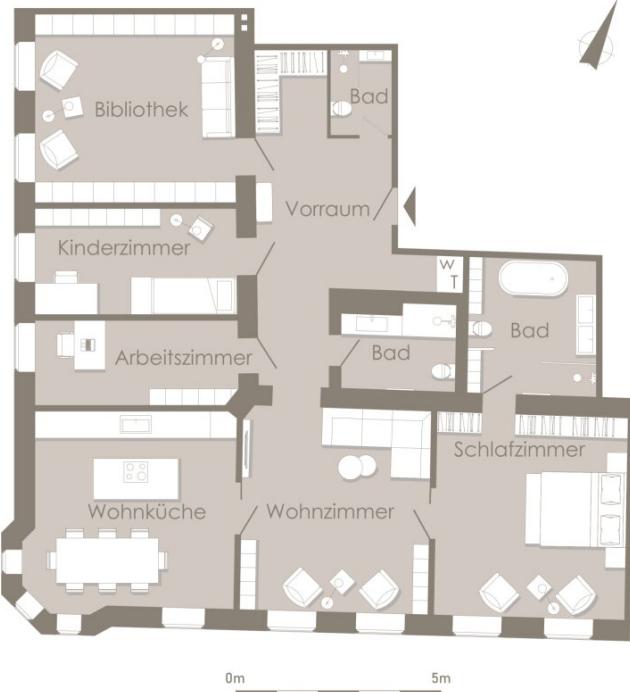
RAUMAUFLTEILUNG

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

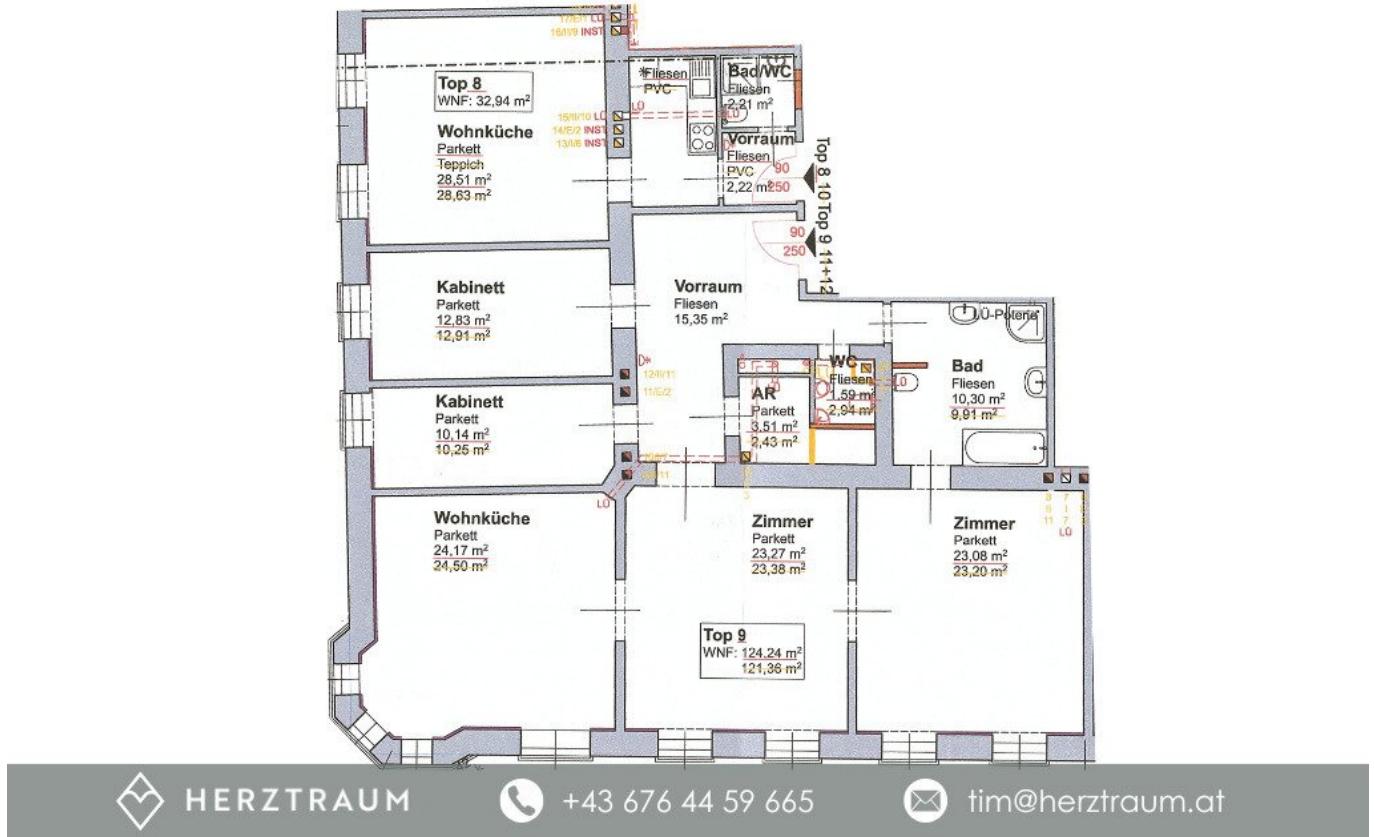


Grundriss

◊ 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.



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 Altbauresidenz 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**.

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 grundbürgerliche 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