

**Bestandswohnung mit 117 m<sup>2</sup> & Balkon – Helle Wohnung  
mit Weitblick über Wien - PROVISIONSFREI**



**HERZTRAUM**



+43 676 44 59 665



[tim@herztraum.at](mailto:tim@herztraum.at)

**Objektnummer: 357**

**Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1911
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	117,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 163,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,55
<b>Kaufpreis:</b>	748.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner

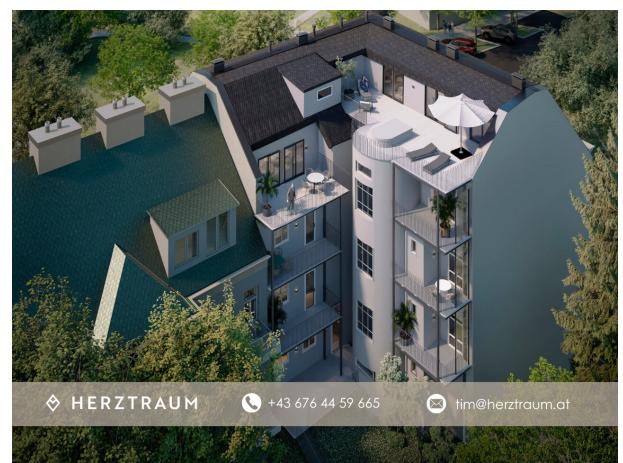


**Tim Rauter**

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



HERZTRAUM

+43 676 44 59 665

tim@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



Grinzing 111

TOP 6

1. Stock

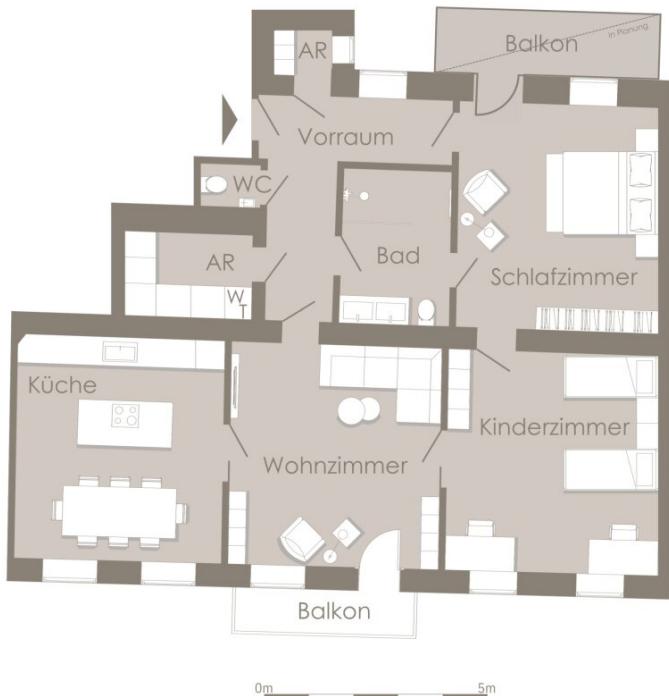
#### RAUMAUFTHEILUNG

Wohnfläche	117.78 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	23.40 m <sup>2</sup>
Küche	23.03 m <sup>2</sup>
AR	4.36 m <sup>2</sup>
Bad	7.71 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	21.62 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	23.16 m <sup>2</sup>
WC	1.14 m <sup>2</sup>
Vorraum	12.26 m <sup>2</sup>
AR	1.10 m <sup>2</sup>
Balkon	13.04 m <sup>2</sup>

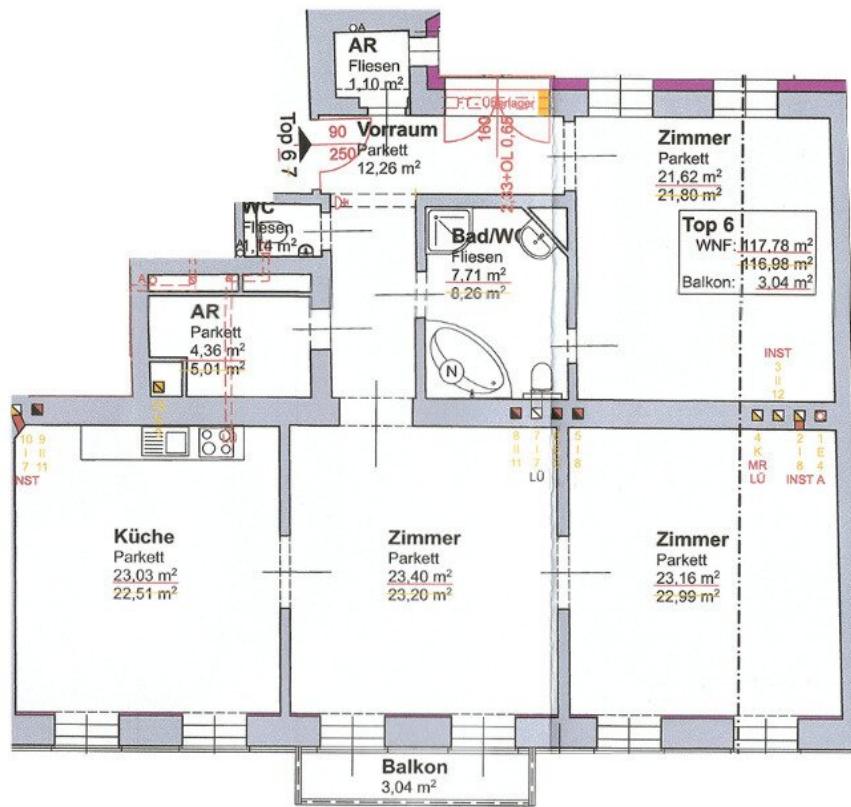


Grundriss

◊ 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.



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at

# Objektbeschreibung

## TOP 06

**Wohnnutzfläche:** 117,78 m<sup>2</sup>

**Balkon:** 3,04 m<sup>2</sup>

**Balkon:** 10,00 m<sup>2</sup> (befindet sich in Einreichung)

**Stockwerk:** 1. Obergeschoss

**Provisionsfrei** - Direkt vom Eigentümer

### **Besonderheiten:**

Diese großzügige 117,78 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung im 1. Obergeschoss vereint klassisches Flair mit sonniger Ruhelage im begehrten 19. Bezirk. Ein echtes Highlight ist der südseitig ausgerichtete Balkon mit unverbaubarem Fernblick ins Grüne – absolut uneinsehbar und ohne direktes Gegenüber.

Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigen Zustand, leichte Sanierungsarbeiten bieten die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung. Hohe Räume, Altbaudetails und eine harmonische Grundstruktur schaffen ein einzigartiges Wohnambiente in einem architektonisch eindrucksvollen Zinshaus.

Ein seltener Fund in Döbling – ideal für alle, die Großzügigkeit, Helligkeit und klassische Eleganz mit herrlicher Aussicht verbinden möchten.

## **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 06 (Nutzwert: 119/787) ergibt sich folgender Kostenbeitrag:

- **Sanierung Haus allgemein:** € 5.500,–
- **Einbau Lift:** € 6.800,–

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% Eintragsgebühr
- 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](mailto: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