

**Altbaujuwel mit 77,66 m<sup>2</sup> – Erkerwohnung mit  
Süd-Ausrichtung – Hochwertig generalsaniert mit  
Mitgestaltungsmöglichkeit – PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 376**

**Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grinzinger Straße 111
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 163,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	589.500,00 €

## 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.





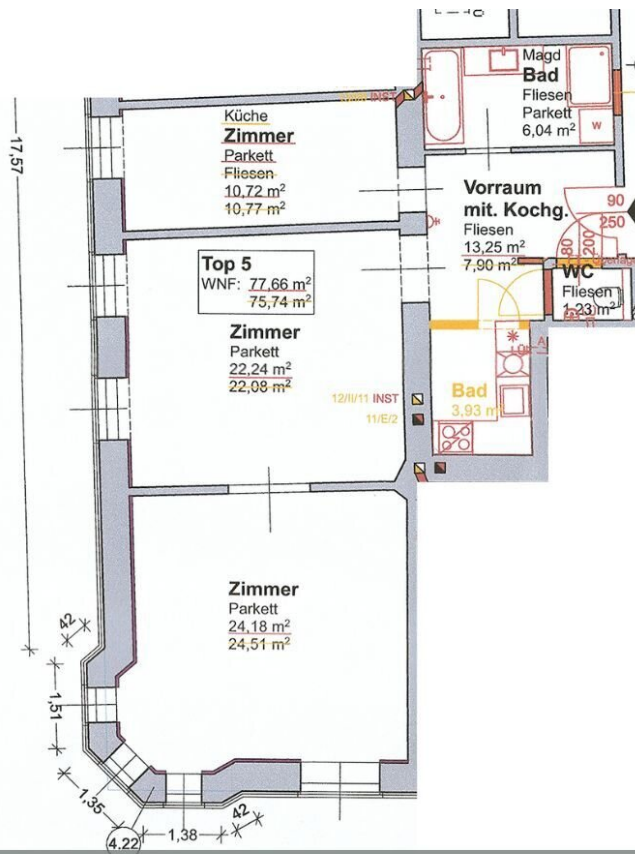
HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at

# Objektbeschreibung

## TOP 05

**Wohnnutzfläche:** 77,66 m<sup>2</sup>

**Stockwerk:** 1. Obergeschoss

**Ausrichtung:** Südseitig mit Erker und Fernblick

**Status:** Hochwertig generalsaniert (Fertigstellung 2026)

**Provisionsfrei**

### Beschreibung

Diese großzügige Altbauwohnung mit 77,66 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Obergeschoss eines architektonisch eindrucksvollen Zinshauses im Herzen Döblings. Sie vereint klassisches Flair mit moderner Eleganz und sonniger Ruhelage – ein echtes Juwel des Wiener Altbaus.

Das Highlight der Wohnung ist der **seltene südseitige Erker**, der für außergewöhnliche Helligkeit sorgt und einen **unverbaubaren Fernblick ins Grüne** bietet. Absolute Privatsphäre ist garantiert – ohne direktes Gegenüber und vollkommen uneinsehbar.

Die Wohnung wird derzeit **umfassend und hochwertig generalsaniert**. Im Zuge der Arbeiten werden u. a.

- **Fußbodenheizung,**
- **hochwertige Echtholz-Böden,**
- **dreifach isolierte Holzfenster** und
- **exklusive Sanitärausstattung**

verbaut.

Käuferinnen und Käufer haben die seltene Möglichkeit, **Fliesen, Böden und Oberflächen selbst mitzugestalten** – und so ihren persönlichen Stil in die finale Ausführung einfließen zu lassen (im Preis inkludiert).

Hohe Räume, historische Altbaudetails und eine durchdachte Raumstruktur schaffen die

perfekte Basis für stilvolles Wohnen mit Charakter und Komfort.

Ein außergewöhnliches Angebot für alle, die **klassische Wiener Eleganz mit modernstem Wohnstandard** verbinden möchten.

## Geplante Maßnahmen & Wertsteigerungspotenzial

Im Zuge der Gesamtsanierung des Hauses werden hochwertige Maßnahmen umgesetzt, die den Wohnwert und die Nachhaltigkeit langfristig sichern:

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

Die Eigentümer beteiligen sich anteilig an diesen wertsteigernden Arbeiten. Für TOP 05 (Nutzwert 72/787) ergibt sich folgender Kostenbeitrag:

- Sanierung Haus allgemein: € 3.300,–
- Einbau Lift: € 4.100,–

Das Dachgeschoss wird ebenfalls ausgebaut – für bestehende Eigentümer entstehen **keine zusätzlichen Kosten**. Die **Fertigstellung der Sanierungsarbeiten ist für 2026 geplant**.

## Information

Wir erlauben uns, der guten Ordnung halber darauf hinzuweisen, dass beim Erwerb folgende Nebenkosten anfallen:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Eintragungsgebühr
- Kosten für die Errichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrags

Bei dem Kauf dieser Immobilie fällt **keine Maklerprovision** an!

## Kontakt

**Tim Rauter, MBA**

E-Mail: [tim@herztraum.at](mailto: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