

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



**Objektnummer: 385**

**Eine Immobilie von Herztraum Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1911
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	117,78 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	E 163,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	728.500,00 €

## 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.

















HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



Grinzinger Straße 111

TOP 6

1. Stock

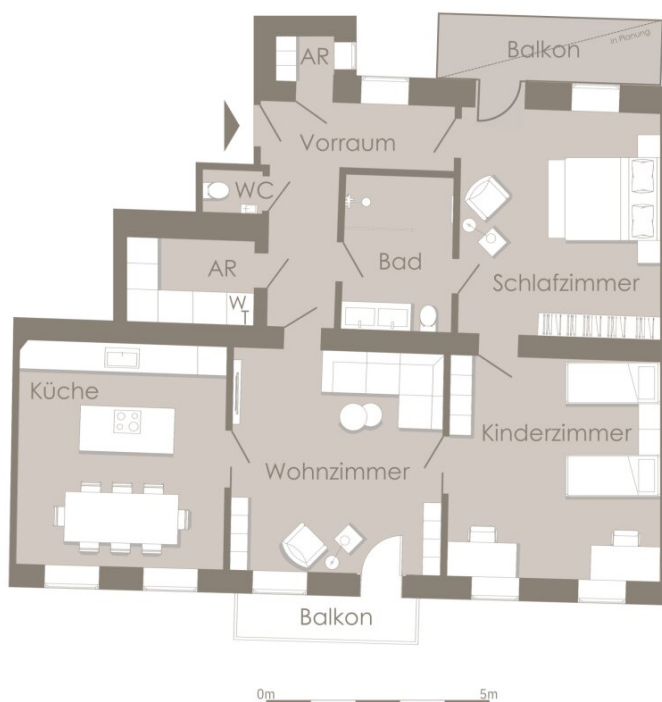
#### RAUMAUFTEILUNG

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>



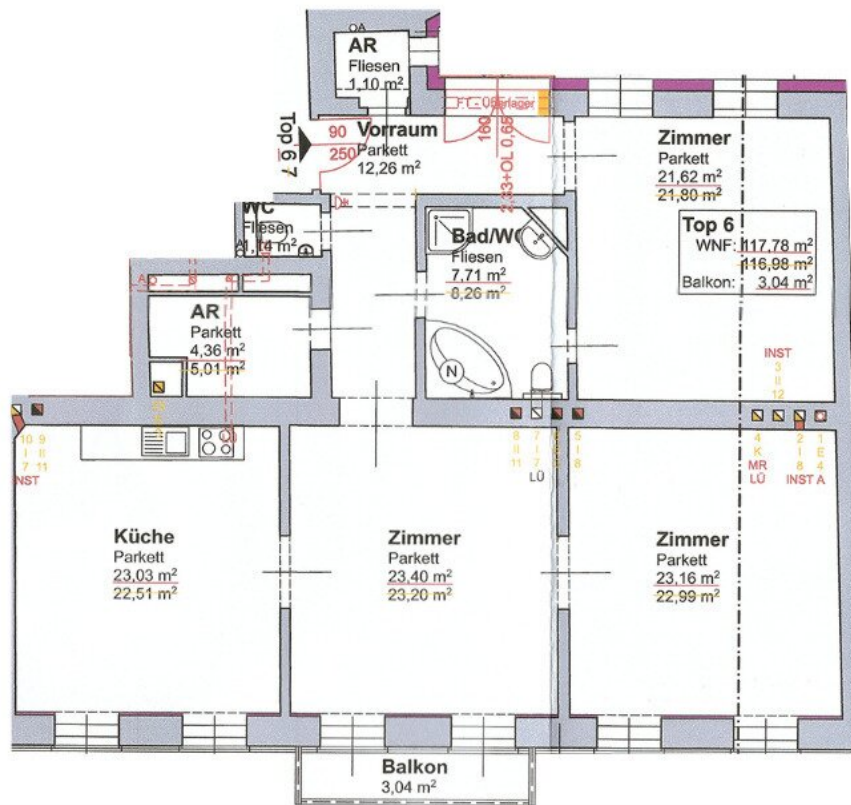
Grundriss

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 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](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