

**Wiener Altbaucharme mit Weitblick – Großzügige 124 m<sup>2</sup>  
Erkerwohnung im 19. Bezirk – PROVISIONSFREI**



 **HERZTRAUM**

 +43 676 44 59 665

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

**Objektnummer: 380**

**Eine Immobilie von Herztraum Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grinzinger Straße 111
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	124,24 m²
Gesamtfläche:	124,24 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Heizwärmebedarf:	E 163,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	918.500,00 €

## 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.













Grinzinger Straße 111

TOP 9

2. Stock

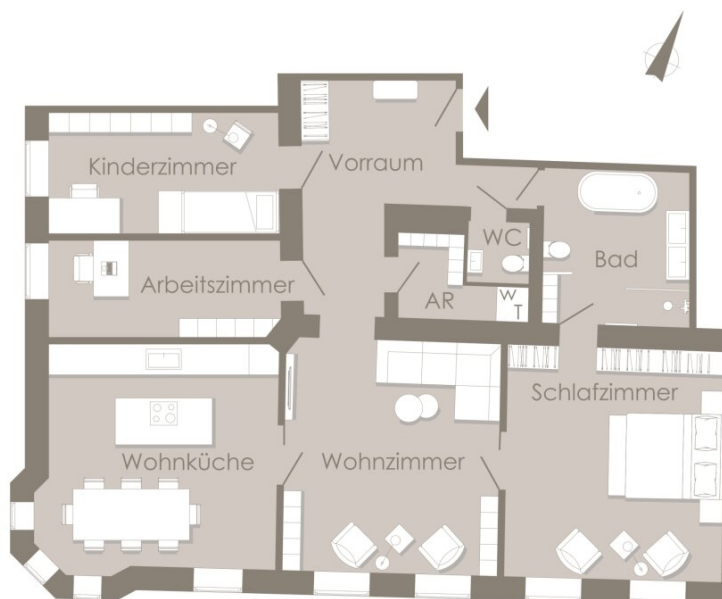
#### RAUMAUFTEILUNG

Wohnfläche	124.24 m <sup>2</sup>
Wohnküche	24.17 m <sup>2</sup>
Bad	10.3 m <sup>2</sup>
WC	1.59 m <sup>2</sup>
AR	3.51 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	23.27 m <sup>2</sup>
Vorraum	15.35 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	10.14 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12.83 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	23.08 m <sup>2</sup>



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 aufgewertet**.

Ein **Personenlift**, der künftig **alle Regelgeschosse** erschließen wird, sorgt für modernen Wohnkomfort, während die **Fassadensanierung** das Gebäude in neuem Glanz erstrahlen lässt.

Bereits jetzt haben Sie die Möglichkeit, **eine Wohnung in diesem außergewöhnlichen Bauvorhaben zu erwerben**.

Auf Wunsch können einzelne Einheiten **teil- oder generalsaniert** übergeben werden; **Wohnungszusammenlegungen** sind derzeit noch teilweise realisierbar.

### TOP 09 – Großzügige Altbauwohnung mit unverbaubarem Weitblick

**Wohnnutzfläche gesamt:** 124,24 m²

**Stockwerk:** 2. Obergeschoss

**Provisionsfrei – Direkt vom Eigentümer**

**Besonderheiten:** unverbaubarer Weitblick | Süd-West-Ausrichtung | Erker im Turmteil | flexible Nutzungsmöglichkeiten

In einem prachtvollen Gründerzeithaus mit gegliederter Fassade und historischem Charme bietet sich hier eine **einmalige Gelegenheit**: Zum Verkauf steht eine großzügige, helle Altbauwohnung mit **Süd-West-Ausrichtung** und **freier Aussicht – uneinsehbar, ruhig und mit Blick ins Grüne**.

Der **Erker im Turmteil** verleiht der Wohnung einen unverwechselbaren architektonischen Charakter.

Die durchdachte Grundrissgestaltung, hohe Räume und große Fensterflächen schaffen ein **repräsentatives Wohngefühl** mit viel Licht und Atmosphäre. Ideal für Familien oder Paare, die stilvolles Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Wiens schätzen.

**3D-Rundgang TOP 09:** <https://my.matterport.com/show/?m=T9WM5avyRYi>

## **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 09 (Nutzwert: 118/787)** ergibt sich folgender Beitrag:

- **Sanierung Haus allgemein:** € 5.400,—
- **Einbau Lift:** € 10.500,—

Das **Dachgeschoss** wird im Zuge der Arbeiten ausgebaut; für bestehende Eigentümer entstehen dadurch **keine zusätzlichen Kosten**.

## **Kaufnebenkosten**

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintragungsgebühr
- Kosten für die Vertragserrichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung

**Beim 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