

**Altbaujuwel in 1190 – kompakte 33 m² Einheit mit großem
Entwicklungspotenzial, provisionsfrei vom Eigentümer**



 HERZTRAUM

 +43 676 44 59 665

 tim@herztraum.at

Objektnummer: 392

Eine Immobilie von Herztraum Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	32,94 m ²
Gesamtfläche:	32,94 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 163,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	181.950,00 €
Betriebskosten:	84,11 €
USt.:	8,41 €

Ihr Ansprechpartner



Tim Rauter

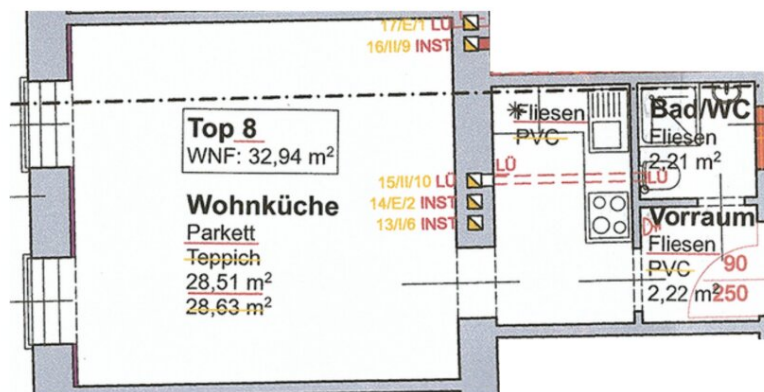
Herztraum Immobilien treuhand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

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

Objektbeschreibung

TOP08

Diese kompakte Altbauwohnung mit rund **32,97 m² Wohnnutzfläche** befindet sich im **2. Obergeschoss** eines gepflegten Gründerzeithauses in der **Grinzinger Straße 111, 1190 Wien**. Sie besticht durch ihre hervorragende Lage, den eleganten Eingangsbereich des Hauses und ihr großes **Gestaltungs- und Wertsteigerungspotenzial**.

Die Einheit befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und eignet sich ideal als **Home-Office, Jugendwohnung, Gästebereich** oder zur **Erweiterung der benachbarten Wohnung (TOP 09)**. Durch die direkte Lage nebeneinander besteht die Möglichkeit, beide Tops zu einer großzügigen, lichtdurchfluteten Altbauresidenz mit individuellem Charakter zusammenzulegen.

3D-Rundgang:

TOP8: <https://my.matterport.com/show/?m=pAots9ZBMNM>

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 (Nutzwert: 30/787) ergibt sich folgender Kostenbeitrag:

- **Sanierung Haus allgemein:** € 1.308,00 ,–
- **Einbau Lift:** € 2.705,00 ,–

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

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