

**Altbaujuwel in 1190 – kompakte 33 m<sup>2</sup> Einheit mit großem  
Entwicklungspotenzial, provisionsfrei vom Eigentümer**



**Objektnummer: 402**

**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>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	32,94 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	32,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 163,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,55
<b>Kaufpreis:</b>	181.950,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	84,11 €
<b>USt.:</b>	8,41 €

## Ihr Ansprechpartner



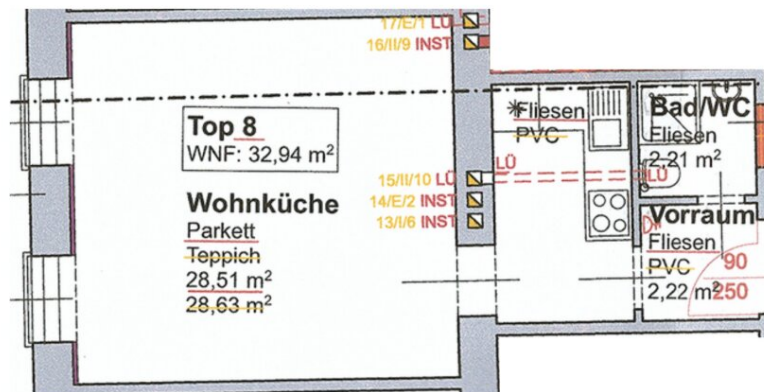
**Tim Rauter**

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

# Objektbeschreibung

## TOP08

Diese kompakte Altbauwohnung mit rund **32,97 m<sup>2</sup> 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](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