

**Altbaucharme – frisch sanierte 50 m<sup>2</sup> im Herzen des 19.  
Bezirks | PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 423**

**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>	49,21 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	49,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<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>	384.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,52 €
<b>USt.:</b>	5,05 €

## 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.







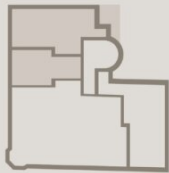
Grinzinger Straße 111

TOP 7

2. Stock

**FLACHEN**

Wohnfläche	49,21 m <sup>2</sup>
Balkon	07,30 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

## TOP 07 | 49,21 m<sup>2</sup> | 2. Obergeschoss | PROVISIONSFREI

Ein Altbauklassiker im Herzen Döblings – frisch saniert, aufgewertet und mit Potenzial.

Diese knapp 50 m<sup>2</sup> große Wohnung im 2. Obergeschoss eines stilvollen Gründerzeithauses bietet eine außergewöhnliche Gelegenheit: Die Wohnung wurde 2026 generalsaniert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, hochwertigen Zustand – bereit zum Einzug oder zur Vermietung. Ideal für Singles, Paare oder als Wiener Stadtwohnung mit Charakter.

### Umfassende Aufwertung des gesamten Hauses

Parallel zur Wohnungssanierung wird das gesamte Haus im Jahr 2026 grundlegend aufgewertet: Fassade, Stiegenhaus und ein neu einzubauender Lift werden durch einen renommierten Bauträger realisiert. Jede Wohnung profitiert dadurch von einer erheblichen Wertsteigerung. Die anteiligen Kosten für Stiegenhaus, Fassade und Lifteinbau sind vom Käufer zu tragen.

### Optionalen Balkon

Im Zuge des geplanten Dachgeschossausbaus besteht zudem die attraktive Möglichkeit, einen ca. 7,30 m<sup>2</sup> großen Balkon zu integrieren – ein seltenes Zusatzpotenzial für eine Wohnung dieser Kategorie.

### Lage – der edle Grünbezirk Wiens

Der 19. Bezirk zählt zu den begehrtesten Wohnadressen Wiens: ruhig, grün und bestens angebunden. Das Einkaufszentrum Q19 ist fußläufig erreichbar und deckt den gesamten täglichen Bedarf ab. Apotheken, Ärzte, Banken und weitere Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

**Öffentliche Anbindung** Straßenbahn 37 (Hohe Warte) mit Direktverbindung in die Innenstadt, Buslinien 10A, 39A und 11A sowie die U4-Station Heiligenstadt und die S-Bahn-Stationen Heiligenstadt und Oberdöbling garantieren eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit – stadteinwärts wie überregional.

**Bildung & Versorgung** Von Kindergärten über öffentliche und private Schulen bis hin zum renommierten Rudolfinerhaus bietet das Umfeld eine umfassende Versorgung für alle Lebensphasen.

**Erholung & Freizeit** Die Weinberge Döblings, der Wertheimsteinpark und der Setagayapark sind fußläufig erreichbar – eines der unverwechselbaren Markenzeichen des 19. Bezirks.

**Kaufnebenkosten** Beim Erwerb dieser Immobilie fallen folgende Nebenkosten an:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Eintragungsgebühr
- Kosten für Errichtung, treuhänderische Abwicklung und grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages
- Anteilige Kosten für Stiegenhaus, Fassade und Lifteinbau (2026)

**Bei diesem Kauf fällt keine Maklerprovision an.**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Tim Rauter, MBA**

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

Tel.: [+43 676 44 59 665](tel:+436764459665)

### **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