

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



WOHN-/SCHLAFZIMMER

**Objektnummer: 438**

**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>	168.550,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	84,11 €
<b>USt.:</b>	8,41 €

## Ihr Ansprechpartner



**Tim Rauter**

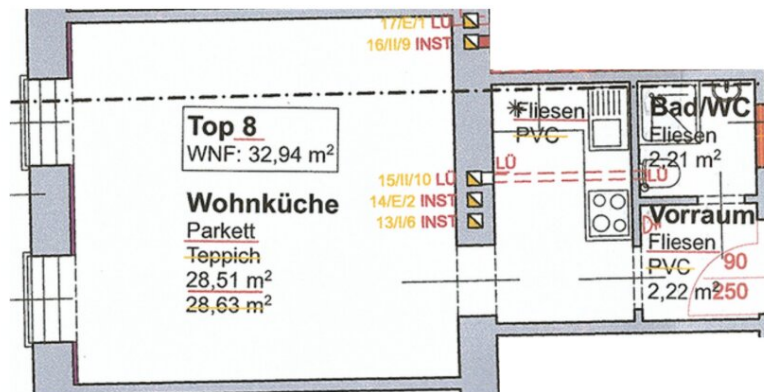
Herztraum Immobilientreuhand GmbH  
Schottenring 16 / 3.OG  
1010 Wien

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

## Rohdiamant im 19. Bezirk: Altbauwohnung mit außergewöhnlichem Wertsteigerungspotenzial

TOP 08 in der Grinzinger Straße 111 ist eine seltene Gelegenheit für Käufer, die den richtigen Moment erkennen – und nutzen.

### Eckdaten auf einen Blick

- Adresse: Grinzinger Straße 111, 1190 Wien (Döbling)
- Wohnnutzfläche: 32,97 m<sup>2</sup>
- Lage im Gebäude: 2. Obergeschoss
- Gebäudetyp: Gepflegtes Gründerzeithaus
- Zustand: Sanierungsbedürftig – Gestaltung nach eigenen Vorstellungen möglich
- Kaufpreis: ca. € 5.100,-/m<sup>2</sup> – **deutlich unter Marktniveau für den 19. Bezirk**
- Maklerprovision: **keine**

### Ein Preis, der in dieser Lage seinesgleichen sucht

Sanierte Vergleichsobjekte im 19. Bezirk erzielen deutlich höhere Quadratmeterpreise. Wer hier kauft und mit überschaubarem Aufwand saniert, schafft sich eine Immobilie, deren Marktwert nach der Aufwertung erheblich über dem Einstiegspreis liegt. Der Hebel ist selten so günstig.

### Nutzungsmöglichkeiten

- Home-Office, Jugendwohnung oder Gästebereich

- Zusammenlegung mit der direkt angrenzenden **TOP 09** zur großzügigen Altbauresidenz
- Kapitalanlage mit klarer Wertsteigerungsperspektive
- Eigennutzung nach individueller Sanierung & Gestaltung

### **Das gesamte Gebäude wertet sich auf – jede Wohnung profitiert**

Im Zuge laufender Baumaßnahmen wird das Objekt umfassend modernisiert:

- Fassadensanierung
- Neugestaltung & Ausmalung des Stiegenhauses
- Einbau eines Personenlifts
- Ausbau des Dachgeschosses

Diese Maßnahmen steigern den Wert **jeder einzelnen Einheit im Haus** – ein modernisiertes Stiegenhaus, ein neuer Lift und eine sanierte Fassade schlagen sich direkt im Wiederverkaufswert nieder. Für bestehende Eigentümer entstehen durch den DG-Ausbau **keine zusätzlichen Kosten**.

### **Anteiliger Kostenbeitrag TOP 08 (Nutzwert: 30/787)**

- Sanierung allgemein: € 1.308,–
- Einbau Lift: € 2.705,–

**3D-Rundgang TOP 08:** <https://my.matterport.com/show/?m=pAots9ZBMNM>

## **Nebenkosten beim Ankauf**

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Eintragungsgebühr
- Kosten für Errichtung, treuhänderische Durchführung & grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages
- **Keine Maklerprovision**

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

**Tim Rauter, MBA**

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

+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