

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



WOHN-/SCHLAFZIMMER

Objektnummer: 449

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 m²
Gesamtfläche:	32,94 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 163,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	168.550,00 €
Betriebskosten:	84,11 €
USt.:	8,41 €

Ihr Ansprechpartner



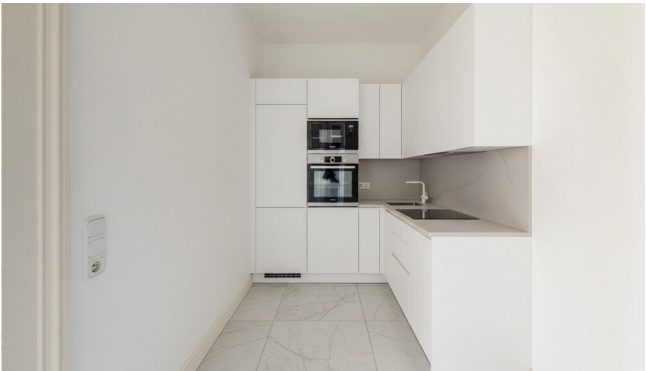
Tim Rauter

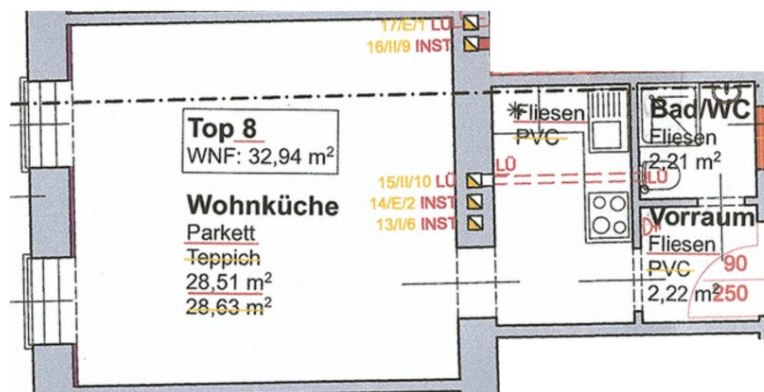
Herztraum Immobilientreuhand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

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 m²
- Lage im Gebäude: 2. Obergeschoss
- Gebäudetyp: Gepflegtes Gründerzeithaus
- Zustand: Sanierungsbedürftig – Gestaltung nach eigenen Vorstellungen möglich
- Kaufpreis: ca. € 5.100,-/m² – **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

+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