Generalsanierter Designer-Altbau | Erker & Fernblick | 77,66 m² | 1190 Wien | PROVISIONSFREI

Objektnummer: 491

Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grinzinger Straße 111
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,66 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 163,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	559.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

Tim Rauter

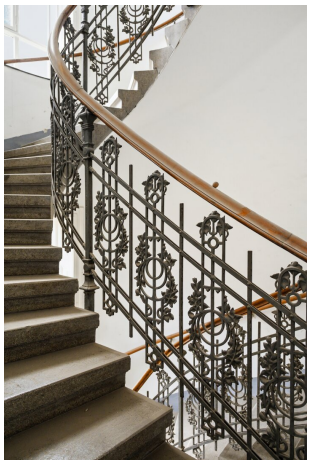
Herztraum Immobilientreuhand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

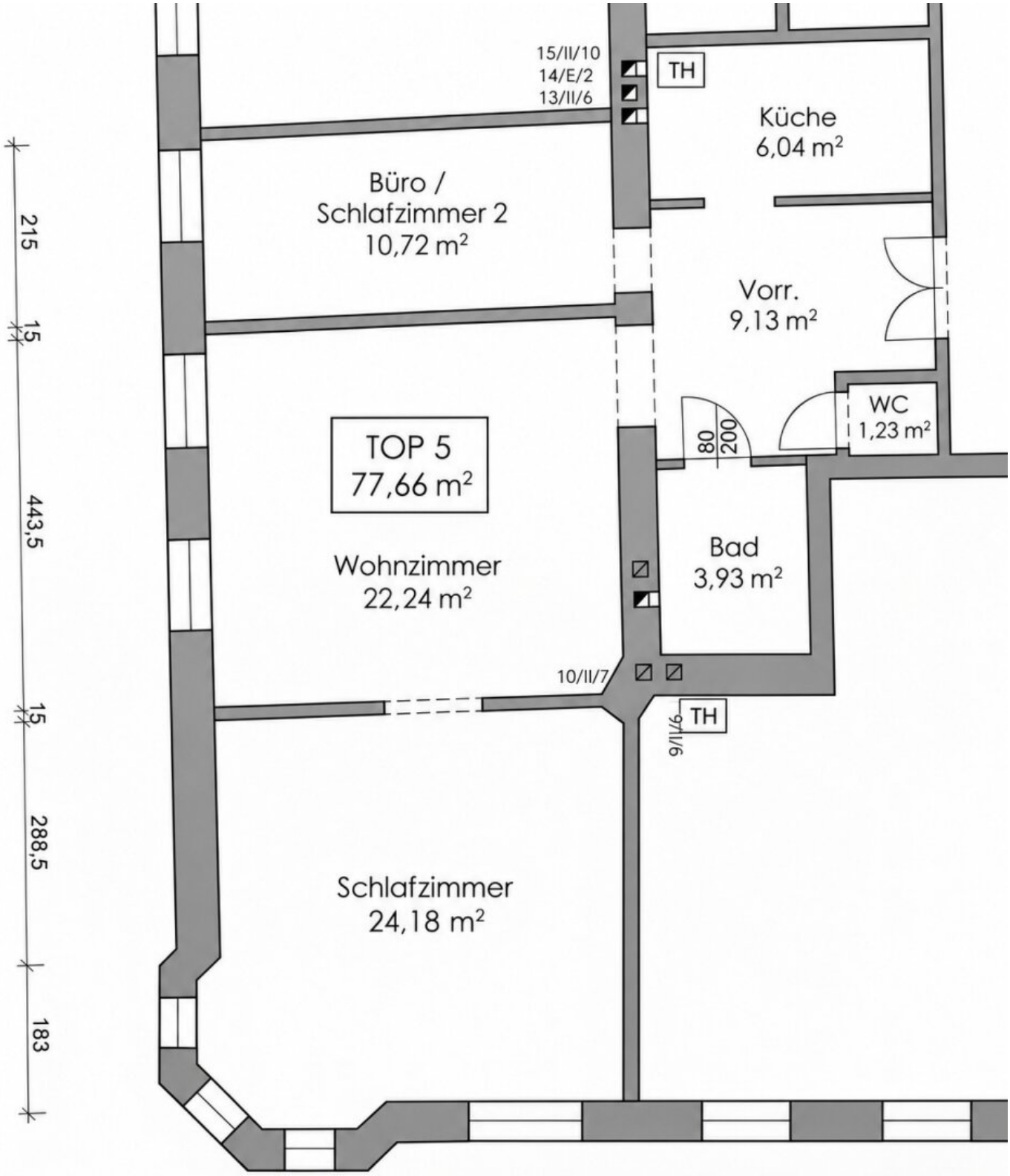
T +43 676 44 59 665
H +43 676 44 59 665

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

BOSCH
12:08
Ok

NAG
FASSADE WIRD SANIERT




15/II/10
14/E/2
13/II/6
TH
Küche
6,04 m²
Büro /
Schlafzimmer 2
10,72 m²
Vorr.
9,13 m²
WC
1,23 m²
80
200
TOP 5
77,66 m²
Wohnzimmer
22,24 m²
Bad
3,93 m²
10/II/7
TH
9/II/6
Schlafzimmer
24,18 m²
215
15
443,5
15
288,5
183

Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI · 1190 WIEN

TOP 05 — Wiener Altbau, wie man ihn sich vorstellt. Und selten so bekommt.

Grinzinger Straße 111, 1190 Wien

77,66 m² · 1. Obergeschoss · Südseitig · Erker mit Fernblick · Generalsaniert

Große Fenster. Hohe Räume. Ein Erker, der das Licht einfängt. Und genau die Ruhe, die ein guter Altbau haben muss.

Diese großzügige Altbauwohnung im 1. Obergeschoss eines klassischen Wiener Zinshauses im Herzen Döblings ist kein Standard-Angebot. Sie vereint alles, was einen echten Wiener Altbau auszeichnet – und ergänzt es um eine Sanierung, die man so selten findet: konsequent, hochwertig und mit echtem Gespur für das, was bleiben soll.

ERSTE EINDRUCK

Schon beim Betreten merkt man: Hier wurde nicht einfach saniert. Hier wurde verstanden, was bleiben soll. Helle Räume, klare Linien, warme Töne – kein Überladen, kein Stilbruch. Einfach stimmig.

WOHNBEREICH

Das Herzstück ist der große, südseitige Wohnraum mit dem seltenen Erker: außergewöhnliche Helligkeit, unverbaubarer Fernblick ins Grüne, absolute Privatsphäre – kein direktes Gegenüber, vollkommen uneinsehbar. Sofa, Esstisch, klare Zonen – und trotzdem bleibt alles offen. Genau dieser typische Altbau-Moment, den man nicht planen kann – sondern haben muss.

ZIMMER

Zwei weitere Räume, beide ruhig und gut proportioniert. Das größere Zimmer mit Erker – ideal als Schlafzimmer, großzügig mit angenehmer Raumwirkung. Das kleinere: perfekt als Homeoffice, Gästezimmer oder Kinderzimmer. Kein Raum wirkt verloren. Jeder hat seine klare Funktion.

KÜCHE & BAD

Die Küche ist bewusst vorbereitet, aber nicht vorgegeben. Alle Anschlüsse sind da – die Gestaltung bleibt Ihnen überlassen. Das Badezimmer: reduziert, modern. Walk-In-Dusche, klarer Waschtisch, ruhige Materialwahl. Genau so, wie es heute erwartet wird – ohne den Altbau zu stören.

WAS GEMACHT WURDE

Altbau vorne. Technik dahinter neu. Keine halben Lösungen:

- **Fischgrätparkett**
- **Neue Kasten-Innentüren** im Wiener Stil
- **Originaler Stuck** aufgearbeitet
- **Neue Fenster** mit 3-fach Verglasung
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- **Neue Bosch Gastherme** inkl. Raumthermostat
- **Elektrik komplett erneuert** inkl. Verteilerkasten
- **Alle Wasser- und Abwasserleitungen** neu
- **Badezimmer** neu umgesetzt
- **Küchenanschlüsse** inkl. Waschmaschinenanschluss vorbereitet

DIE RAUMAUFTEILUNG

Vorraum mit Kühenbereich – 13,25 m²

Wohn-/Esszimmer – 22,24 m²

Zimmer mit Erker – 24,18 m²

Zimmer – 10,72 m²

Badezimmer – 3,93 m²

WC – 1,23 m²

Gesamt – 77,66 m²

DAS HAUS

Ein klassisches Wiener Zinshaus – Stiegenhaus mit Schmiedeeisen, Details, die man heute nicht mehr baut. Das Haus entwickelt sich weiter: Sanierung der Fassade und Allgemeinflächen folgen. Lift in Umsetzung.

€ 559.500,00

€ 7.200 €/m²

GEPLANTE MASSNAHMEN & WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL

Im Zuge der Gesamtsanierung des Hauses werden hochwertige Maßnahmen umgesetzt, die den Wohnwert und die Nachhaltigkeit langfristig sichern:

- Fassadensanierung der Südseite
- Neugestaltung und Ausmalung des Stiegenhauses
- Einbau eines Personenlifts

INFORMATION

Wir erlauben uns, der guten Ordnung halber darauf hinzuweisen, dass beim Erwerb folgende Nebenkosten anfallen:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Eintragungsgebühr
- Kosten für die Errichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrags

Kontakt

Tim Rauter, MBA

tim@herztraum.at · +43 676 44 59 665

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <50m
Apotheke <400m
Klinik <525m
Krankenhaus <1.575m

Kinder & Schulen
Schule <125m
Kindergarten <300m
Universität <675m
Höhere Schule <475m

Nahversorgung
Supermarkt <325m
Bäckerei <400m
Einkaufszentrum <525m

Sonstige
Geldautomat <525m
Bank <500m

Post <600m
Polizei <800m

Verkehr
Bus <75m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <350m
Bahnhof <650m
Autobahnanschluss <675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap