49,21 m² | 2. Obergeschoss | komplett generalsanierte Designerwohnung | optionaler Balkon | PROVISIONSFREI

Objektnummer: 490

Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,21 m²
Gesamtfläche:	49,21 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 163,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	379.500,00 €
Betriebskosten:	50,52 €
USt.:	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.

FASSADE WIRD SANIERT

HERZTRAUM | IMMOBILIEN

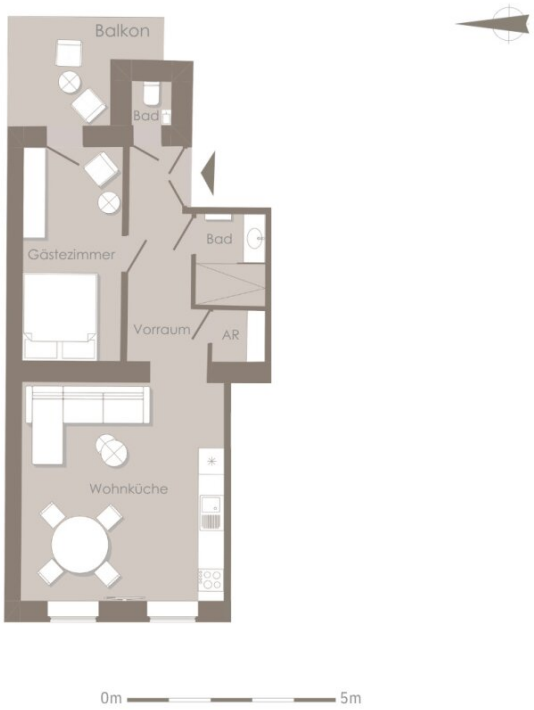
Grinzinger Straße111

TOP 7

2. Stock

FLÄCHEN	
Wohnfläche	49,21 m²
Balkon	07,30 m²

Grundriss



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 m² | 2. Obergeschoss | PROVISIONSFREI

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

Diese knapp 50 m² 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.

Optionaler Balkon

Im Zuge des geplanten Dachgeschossausbaus besteht zudem die attraktive Möglichkeit, einen ca. 7,30 m² 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

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