

**Altbaujuwel mit Seltenheitswert – 157 m<sup>2</sup> im 2. OG |  
Fernsicht, Erker & Süd-West-Ausrichtung**



**Objektnummer: 243**

**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>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	157,18 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	157,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<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>	1.160.500,00 €

## 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.



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at





HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



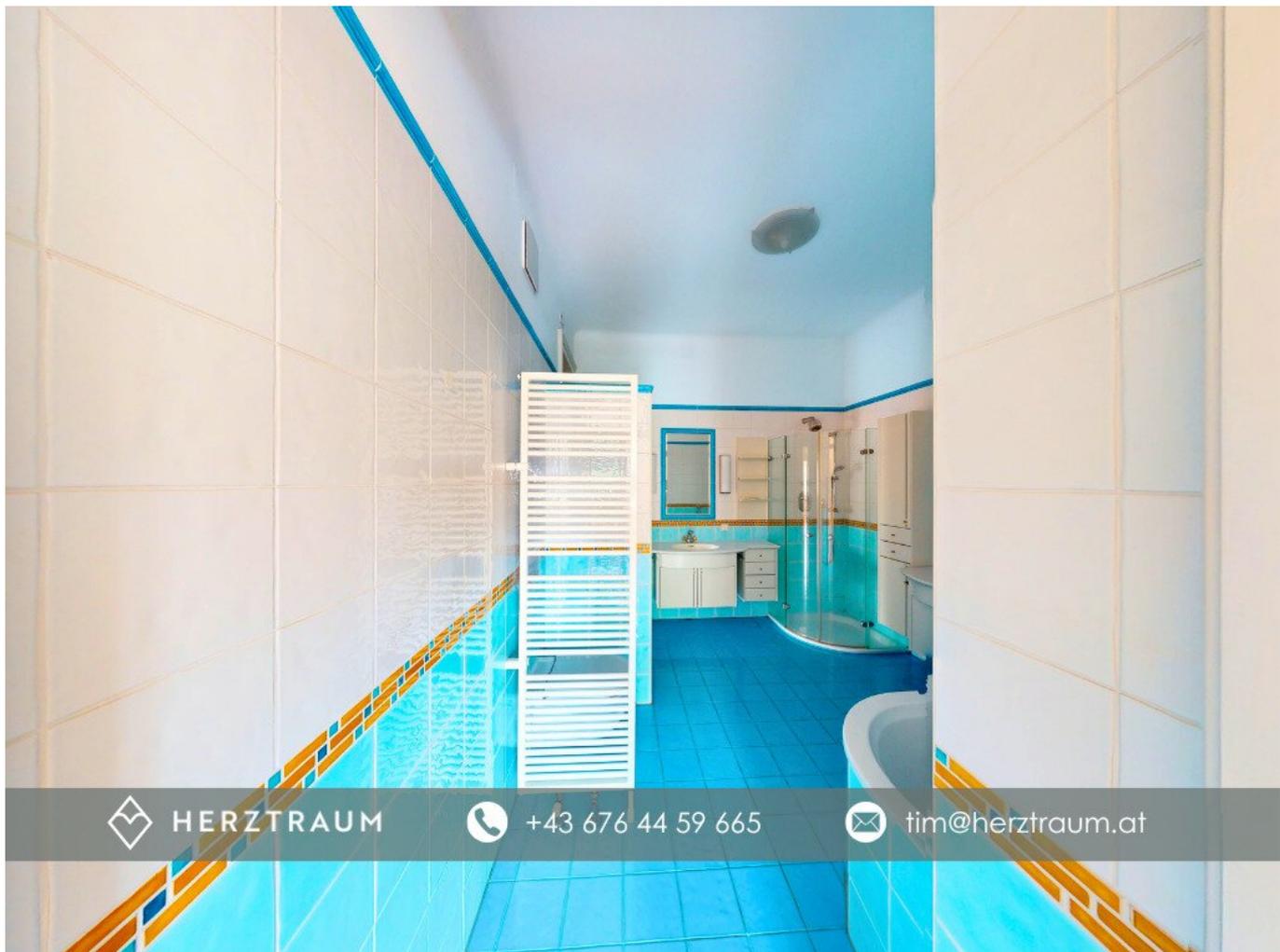
HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



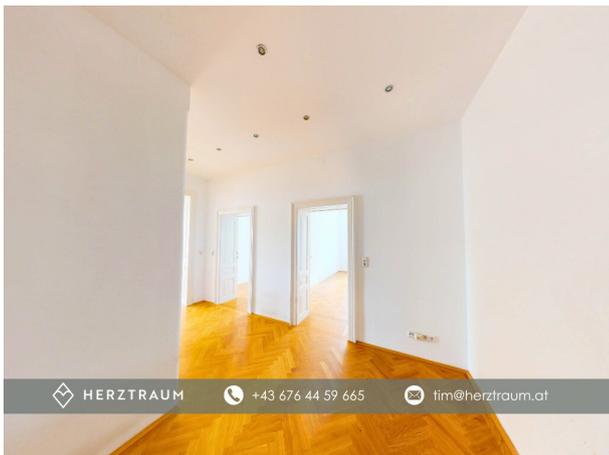
HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



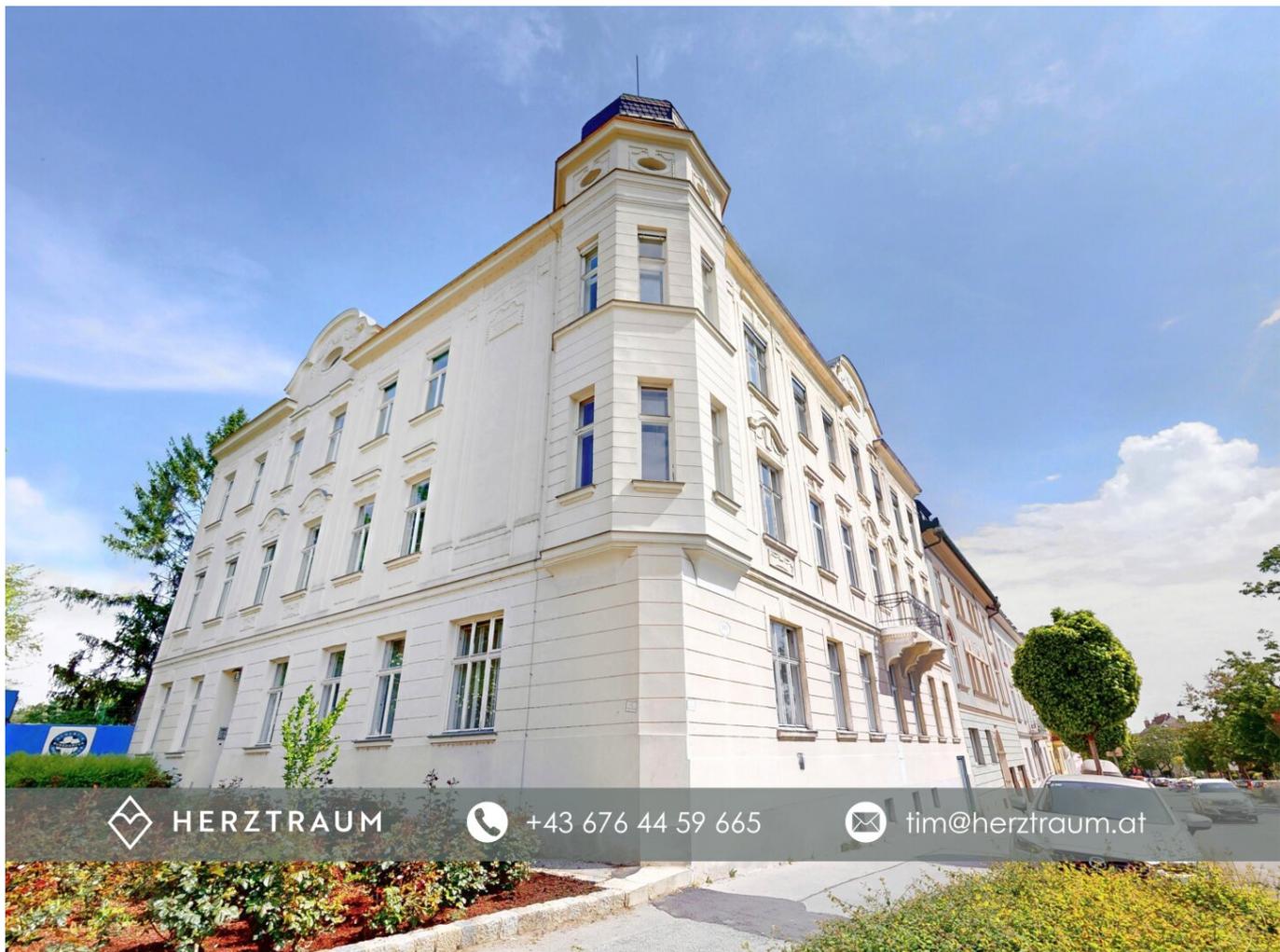
HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at







Grinzinger Straße 111

TOP 9

2. Stock

### RAUMAUFTeilUNG

Wohnfläche	156.5 m <sup>2</sup>
Wohnküche	24.17 m <sup>2</sup>
Bad	10.3 m <sup>2</sup>
Bad	5.1 m <sup>2</sup>
Bad	3.1 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	23.27 m <sup>2</sup>
Vorraum	21.8 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	10.14 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12.83 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	23.08 m <sup>2</sup>
Bibliothek	22.71 m <sup>2</sup>

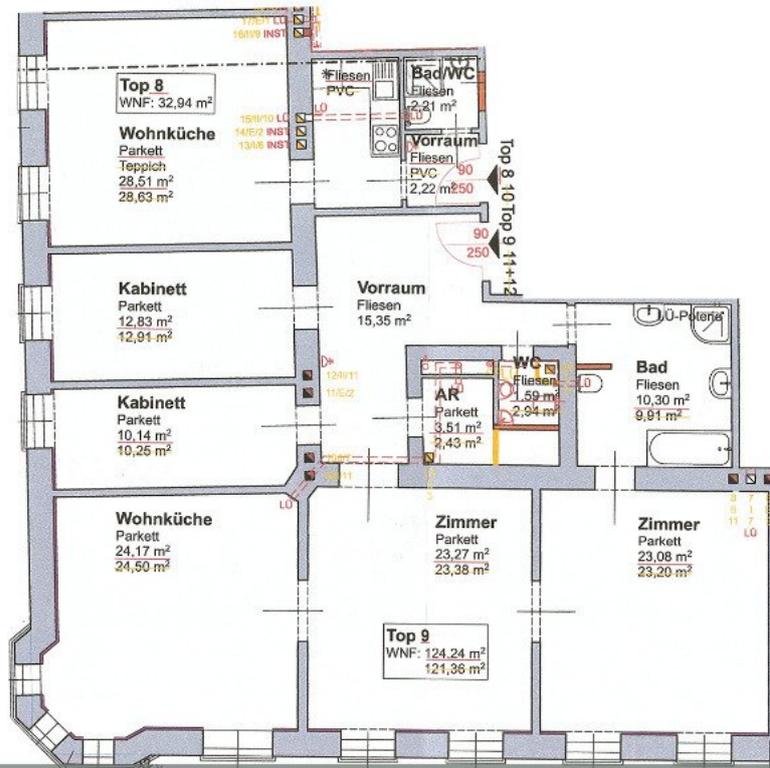


Grundriss

HERZTRAUM | IMMOBILIEN



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.



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at

# Objektbeschreibung

## TOP 08+09

**Wohnnutzfläche gesamt:** 157,18 m<sup>2</sup>

**Stockwerk:** 2. Obergeschoss

**Kaufpreis:** € 1.160.500,-

**Besonderheiten:** Zwei Einheiten, unverbaubarer Weitblick, Süd-West-Ausrichtung, Erker im Turmteil, flexible Nutzungsmöglichkeiten

In einem prachtvollen Zinshaus mit gegliederter Fassade und historischem Flair wird hier eine besondere Gelegenheit geboten: Zum Verkauf stehen zwei nebeneinanderliegende Wohnungen im 2. Obergeschoss, die gemeinsam eine Wohnfläche von über 157 m<sup>2</sup> ergeben.

**Wohnung TOP 09** befindet sich in sehr gutem Zustand und besticht durch eine ruhige, sonnige Süd-West-Ausrichtung sowie einen einzigartigen, unverbaubaren Weitblick bis zur **Uno-City** – ein echtes Highlight im 19. Bezirk. Die Wohnung liegt absolut uneinsehbar, mit freiem Blick ins Grüne und ohne direktes Gegenüber. Besonders bemerkenswert ist der **architektonisch seltene Erker**, der sich im Turmteil des Hauses befindet und diesem Altbaujuwel zusätzlichen Charakter verleiht.

**Wohnung TOP 08** bietet vielseitiges Potenzial. Sie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, eröffnet jedoch unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten – ideal beispielsweise als **Home-Office**, **Jugendwohnung** oder zur Erweiterung der angrenzenden Wohnung zu einer großzügigen Altbauresidenz mit beeindruckender Gesamtnutzfläche.

Ob zur Zusammenlegung oder getrennten Nutzung: Diese Kombination bietet eine seltene Gelegenheit, klassische Altbauqualität mit zeitgemäßem Komfort und individueller Gestaltung zu verbinden – provisionsfrei und direkt vom Eigentümer.

## 3D-Rundgang:

**TOP8:** <https://my.matterport.com/show/?m=pAots9ZBMNM>

**TOP9:** <https://my.matterport.com/show/?m=T9WM5avyRYi>

## Anstehende Sanierungsmaßnahmen & Wertsteigerungspotenzial

Zum Wohle des Gesamtobjekts und zur langfristigen Wertsteigerung der Liegenschaft werden umfassende Sanierungsmaßnahmen umgesetzt. Diese beinhalten:

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

Die Eigentümer der Wohnungen beteiligen sich anteilig an den Kosten dieser wertsteigernden Maßnahmen. Für TOP 08+09 (Nutzwert: 148/787) ergibt sich folgender Kostenbeitrag:

- **Sanierung Haus allgemein:** € 6.500,–
- **Einbau Lift:** € 13.500,–

Zusätzlich informieren wir darüber, dass das **Dachgeschoss im Zuge der Arbeiten ausgebaut wird**. Für bestehende Eigentümer entstehen dadurch **keine zusätzlichen Kosten**. Die Fertigstellung der Dachgeschosswohnungen ist aktuell für **Q2 2026** geplant.

## Information

Beim Kauf dieser Immobilie fällt eine **Maklerprovision in Höhe von 3,00 % zzgl. 20 % USt.** an.

Zusätzlich sind die folgenden Nebenkosten zu berücksichtigen:

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

## Kontakt

**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