

**Altbaujuwel mit 77,66 m<sup>2</sup> – Sanierungsbedürftige  
Erkerwohnung mit Süd-Ausrichtung & Weitblick in Döbling**



**Objektnummer: 240**

**Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grinzinger Straße 111
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 163,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	459.500,00 €

## 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



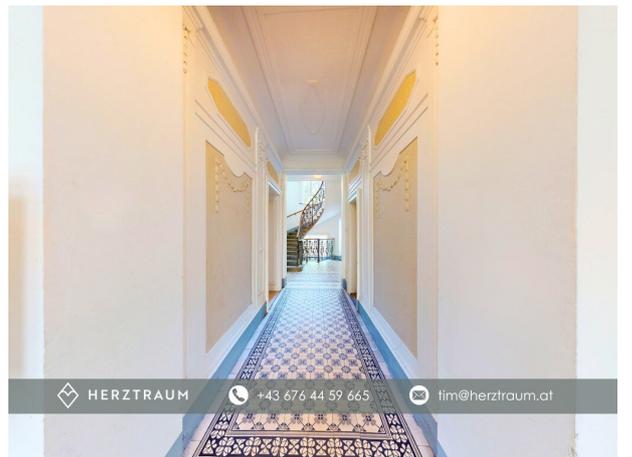
HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



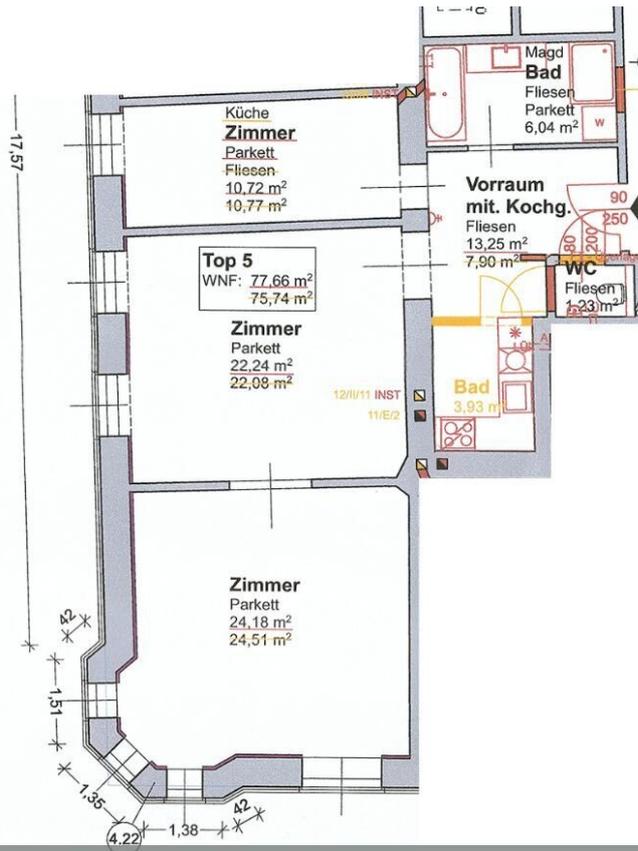
HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



Grinzinger Straße 111

TOP 5

2. Stock

### RAUMAUFTEILUNG

Wohnfläche	77.66 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	22.24 m <sup>2</sup>
Küche	10.72 m <sup>2</sup>
Bad	6.04 m <sup>2</sup>
Vorraum	8.9 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	24.18 m <sup>2</sup>
AR	4 m <sup>2</sup>
WC	1.23 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.

# Objektbeschreibung

## TOP 05

**Wohnnutzfläche:** 77,66 m<sup>2</sup>

**Stockwerk:** 1. Obergeschoss

### **Besonderheiten:**

Diese großzügige Altbauwohnung mit 77,66 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Obergeschoss eines architektonisch eindrucksvollen Zinshauses im Herzen des 19. Bezirks. Sie vereint klassisches Flair mit einer ruhigen, sonnigen Lage – ein echtes Juwel in Döbling.

Besonders hervorzuheben ist der südseitig ausgerichtete Erker, der einen unverbaubaren Fernblick ins Grüne bietet. Absolute Privatsphäre ist garantiert – ohne direktes Gegenüber und uneinsehbar.

Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet somit viel Potenzial für individuelle Gestaltung. Hohe Räume, historische AltbauDetails und eine gut durchdachte Raumstruktur schaffen die perfekte Basis für stilvolles Wohnen mit Charakter.

Ein seltener Fund für alle, die Großzügigkeit, Helligkeit und klassische Eleganz mit traumhafter Aussicht verbinden möchten.

**3D-Rundgang:** <https://my.matterport.com/show/?m=uY6KAGcFaJH>

## **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 05 (Nutzwert: 72/787) ergibt sich folgender Kostenbeitrag:

- **Sanierung Haus allgemein:** € 3.300,–
- **Einbau Lift:** € 4.100,–

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 <50m

Apotheke <400m

Klinik <525m

Krankenhaus <1.575m

### Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <450m

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