

**Sanierungsbedürftiger, charmanter Stilaltbau – 50 m<sup>2</sup> im 2. Stock mit großem Potenzial - PROVISIONSFREI**



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at

**Objektnummer: 277**

**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 m <sup>2</sup>              |
| Gesamtfläche:                 | 49,21 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | E 163,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,55                            |
| Kaufpreis:                    | 275.500,00 €                      |

## Ihr Ansprechpartner



**Tim Rauter**

Herztraum Immobilienreuehand 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



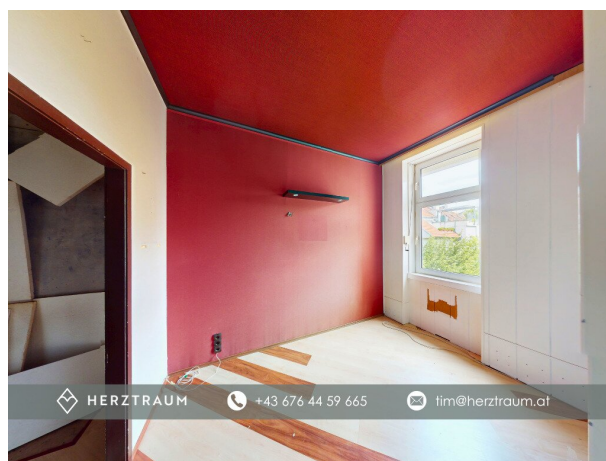
HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



HERZTRAUM

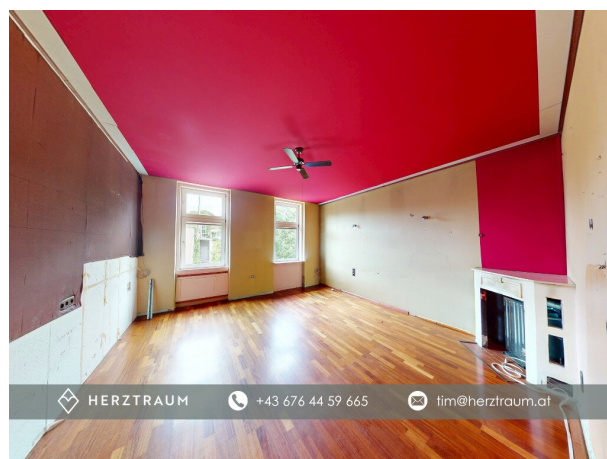
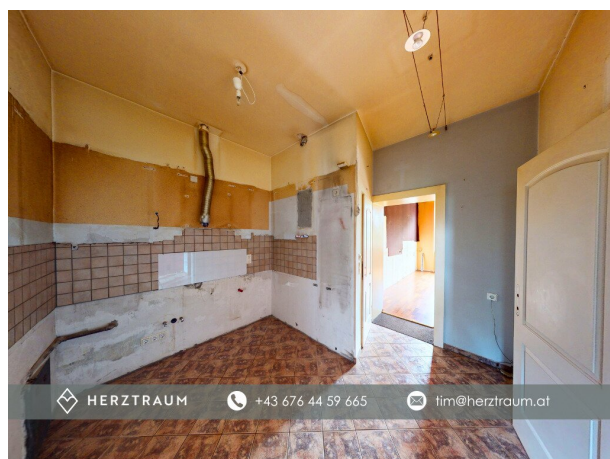
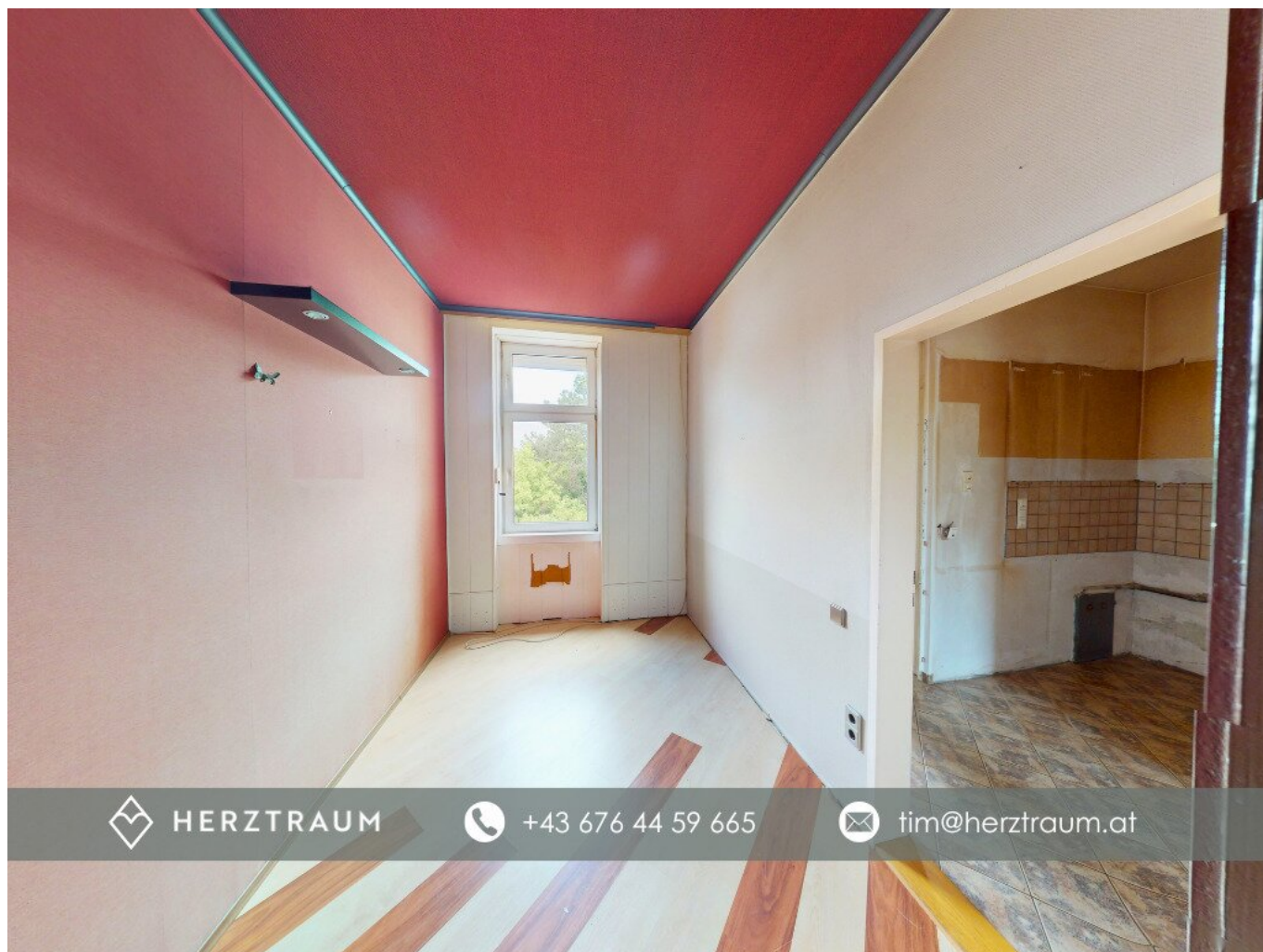


+43 676 44 59 665

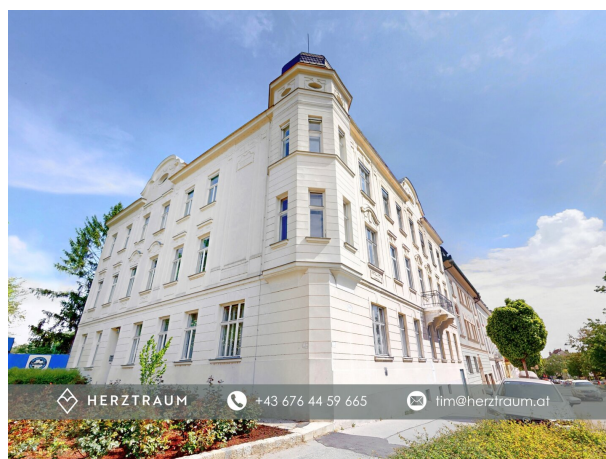
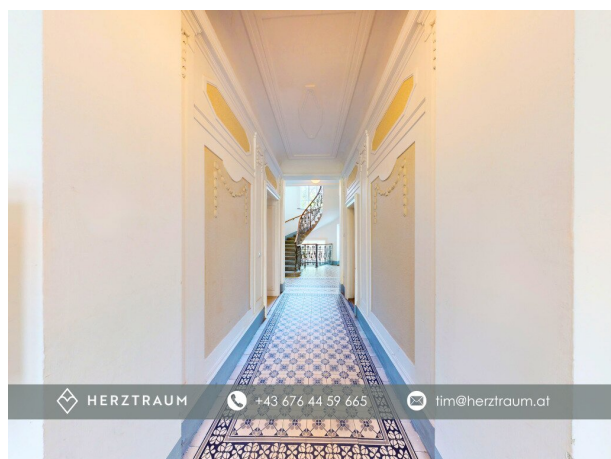


tim@herztraum.at











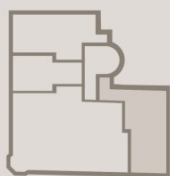
Grinzinger Straße 111

TOP 10

2. Stock

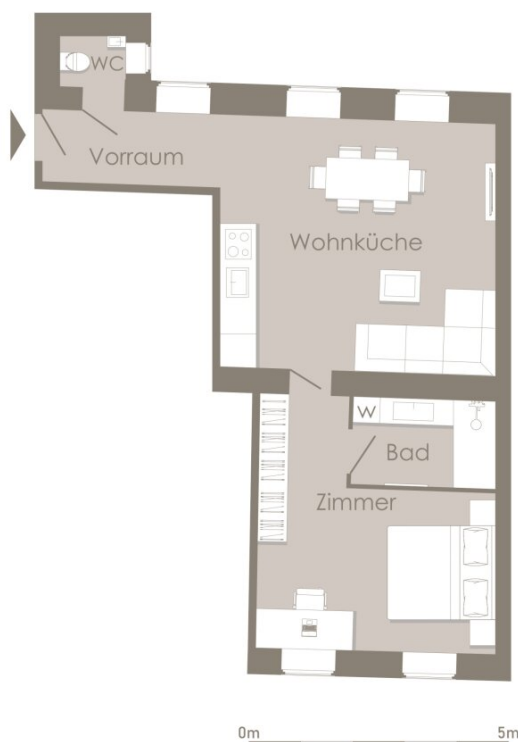
#### RAUMAUFTEILUNG

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Wohnfläche | 56.49 m <sup>2</sup> |
| Wohnküche  | 26.74 m <sup>2</sup> |
| Bad        | 4.7 m <sup>2</sup>   |
| Vorraum    | 4.69 m <sup>2</sup>  |
| WC         | 1.1 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer     | 19.23 m <sup>2</sup> |

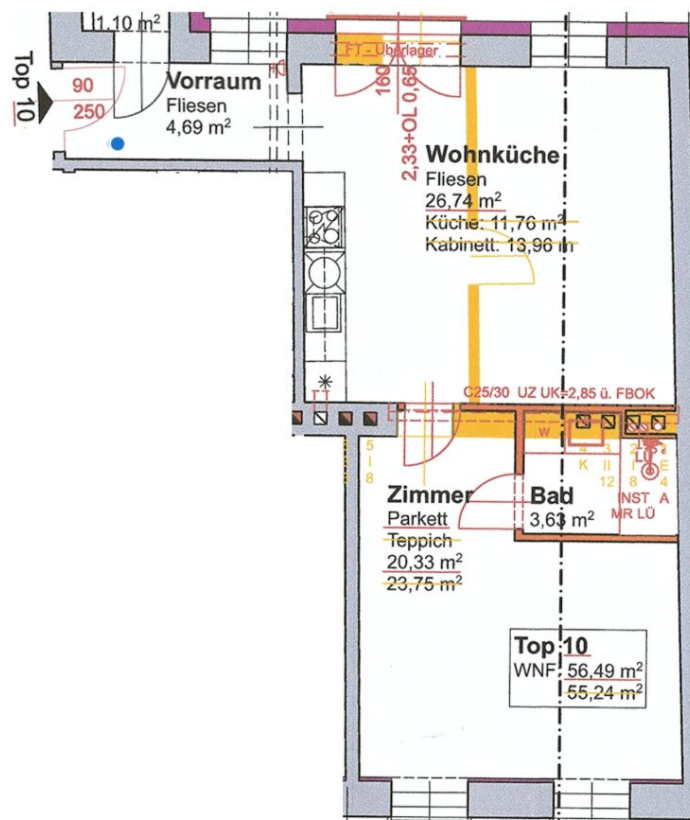


Grundriss

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.



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at

# Objektbeschreibung

## TOP 07

**Wohnnutzfläche:** 49,21 m<sup>2</sup>

**Stockwerk:** 2. Obergeschoss

### PROVISIONSFREI

Diese Wohnung im 2. Obergeschoss eines stilvollen Zinshauses bietet ein spannendes Entwicklungspotenzial für Individualisten, Investoren oder Altbauliebhaber. Mit einer Wohnfläche von knapp 50 m<sup>2</sup> eignet sich dieses Objekt ideal für Singles, Paare oder als Stadtwohnung – mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Die Wohnung befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand**, bietet jedoch eine solide bauliche Substanz und hervorragende Voraussetzungen, um ein stilvolles Zuhause mit Altbauflair zu schaffen.

## Lage

Die Immobilie liegt im Herzen des 19. Bezirks – in einer ruhigen, begehrten Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur und Anbindung.

### Infrastruktur & Nahversorgung:

Das Einkaufszentrum **Q19** ist fußläufig erreichbar und bietet Supermärkte, Drogerien, Gastronomie und Dienstleister. Apotheken, Banken, Ärzte und weitere Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **Straßenbahnlinie 37** (Hohe Warte) – direkte Verbindung zur Innenstadt
- **Buslinien 10A, 39A, 11A** – Anbindung an U4 (Heiligenstadt)
- **S-Bahn-Stationen** Heiligenstadt & Oberdöbling – schnelle Erreichbarkeit überregional

### Bildung & medizinische Versorgung:

Vielfältige Bildungsangebote, darunter Kindergärten, öffentliche und private Schulen sowie die Nähe zum **Rudolfinerhaus** bieten ein attraktives Umfeld für Jung und Alt.



## **Erholung & Freizeit:**

Die angrenzenden **Weinberge**, der **Wertheimsteinpark** und der **Setagayapark** schaffen ein grünes Gegengewicht zum Stadtleben – ideal für Erholung und Bewegung im Freien.

## **Information**

Wir erlauben uns, der guten Ordnung halber, darauf aufmerksam zu machen, dass Sie im Falle des Ankaufes des inserierten Objektes mit den den unten stehenden Nebenkosten zu rechnen haben:

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

Bei dem Kauf dieser Immobilie fällt **keine Maklerprovision** an!

Wenn Sie an der beschriebenen Immobilie interessiert sind, kontaktieren Sie uns bitte jederzeit, um detaillierte Informationen zu erhalten oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin zu koordinieren.

## **Kontakt:**

**Tim Rauter MBA**

E-Mail: [tim@herztraum.at](mailto: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