

**Wiener Altbaucharme mit Grünblick – Harmonische 64 m²
Altbauwohnung im 19. Bezirk – PROVISIONSFREI**



Objektnummer: 346

Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grinzingergasse 111
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,02 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 163,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	399.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

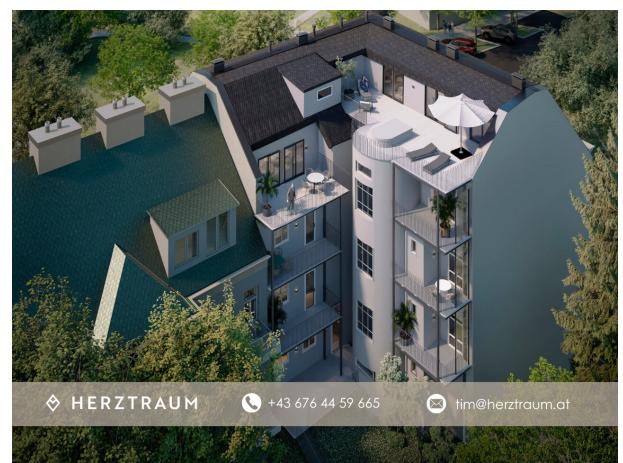


Tim Rauter

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



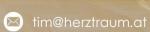
tim@herztraum.at



❖ **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



Grinzinger Straße 111

TOP 4

2. Stock

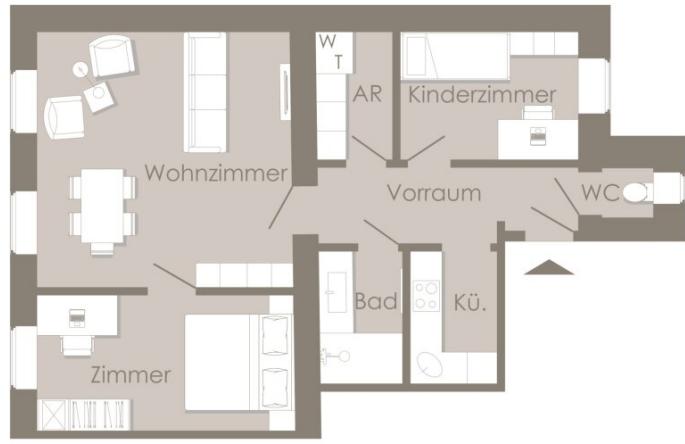
RAUMAUFLTEILUNG

Wohnfläche	64.02 m ²
Wohnzimmer	23.64 m ²
Küche	4.1 m ²
Bad	3.9 m ²
Vorraum	7.31 m ²
Zimmer	12.69 m ²
Kinderzimmer	7.90 m ²
AR	3.27 m ²
WC	1.21 m ²



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

In der **Grinzingergasse 111** entsteht ein stilvolles Entwicklungsprojekt mit insgesamt **12 Eigentumswohnungen** in den Größen **von ca. 32 m² bis 124 m²**. Das historische Zinshaus wird derzeit umfassend revitalisiert – das **Dachgeschoss wird neu ausgebaut**, sämtliche **Allgemeinflächen hochwertig saniert** und modernisiert.

Ein **Personenlift**, der künftig **alle Regelgeschosse** erschließen wird, sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort, während die **Fassadensanierung** das Gebäude in neuem Glanz erstrahlen lässt.

Bereits jetzt haben Sie die Möglichkeit, **eine Wohnung in diesem besonderen Altbauprojekt zu erwerben**. Auf Wunsch können einzelne Einheiten **teil- oder generalsaniert** übergeben werden; **Wohnungszusammenlegungen** sind aktuell noch teilweise realisierbar.

TOP 04 – Charmantes Altbaujuwel mit Grünblick in ruhiger Lage

Wohnnutzfläche gesamt: 64,02 m²

Stockwerk: 1. Obergeschoss

Zimmer: 3,5

Provisionsfrei – Direkt vom Eigentümer

Besonderheiten: ruhige Lage | Grünblick | ideale Raumauflistung | klassische Altbaudetails

In einem prachtvollen Gründerzeithaus mit gegliederter Fassade und historischem Charme bietet sich hier die Gelegenheit, ein **stilvolles, kompaktes Altbaujuwel** in begehrter Döblinger Ruhelage zu erwerben.

Die Wohnung überzeugt durch eine **sehr harmonische Grundrissgestaltung**:

Zwei ruhige Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer mit **Blick ins Grüne**, eine separate Küche, ein modernes Badezimmer sowie ein praktischer Abstellraum schaffen ein **durchdachtes Wohnkonzept** mit klassischem Wiener Altbauflair.

Ideal geeignet für Paare, kleine Familien oder als **wertstabile Investition** in Bestlage des 19. Bezirks.

Anstehende Sanierungsmaßnahmen & Wertsteigerungspotenzial

Im Zuge der laufenden Projektentwicklung werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

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

Die Eigentümer beteiligen sich anteilig an diesen wertsteigernden Investitionen.

Für **TOP 04 (Nutzwert: 64/787)** ergibt sich folgender Beitrag:

- **Sanierung Haus allgemein:** € 2.900,-
- **Einbau Lift:** € 4.000,-

Das **Dachgeschoss** wird im Zuge der Sanierungsarbeiten neu ausgebaut. Für bestehende Eigentümer entstehen dadurch **keine zusätzlichen Kosten**. Die Fertigstellung der Dachgeschosswohnungen ist derzeit für **Q2 2026** vorgesehen.

Information:

Wir erlauben uns, der guten Ordnung halber, darauf aufmerksam zu machen, dass Sie im Falle des Ankaufes des inserierten Objektes mit 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

Tel.: +43 676 44 59 665

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