

**Wiener Altbaucharme mit Grünblick – Harmonische 64 m<sup>2</sup>  
Altbauwohnung im 19. Bezirk – PROVISIONSFREI**



 **HERZTRAUM**

 +43 676 44 59 665

 [tim@herztraum.at](mailto:tim@herztraum.at)

**Objektnummer: 346**

**Eine Immobilie von Herztraum Immobilien treuhand GmbH**



## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grinzinger Straße 111
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,02 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 163,40 kWh / m <sup>2</sup> * 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.

















Grinzinger Straße 111

TOP 4

2. Stock

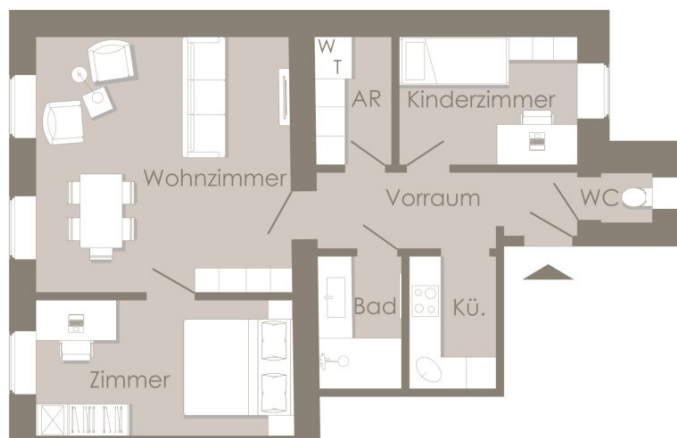
#### RAUMAUFTEILUNG

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



Grundriss

HERZTRAUM | IMMOBILIEN



0m 5m

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 **Grinzinger Straße 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 Raumaufteilung | 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