

**Wiener Altbaucharme mit Weitblick – Großzügige 124 m²
Erkerwohnung im 19. Bezirk – PROVISIONSFREI**



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at

Objektnummer: 348

Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grinzingergasse 111
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	124,24 m ²
Gesamtfläche:	124,24 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Heizwärmebedarf:	E 163,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	888.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

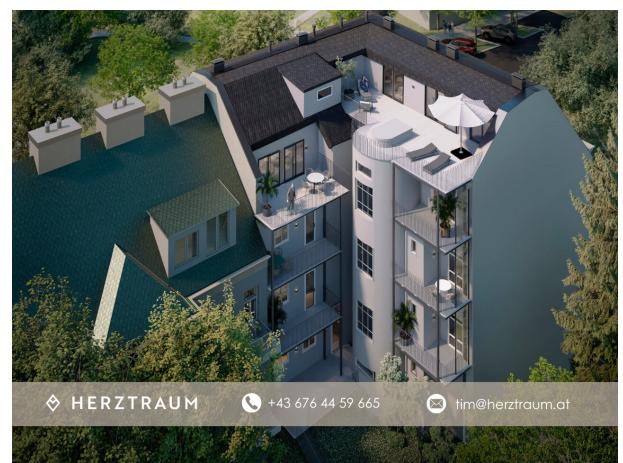


Tim Rauter

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



Grinzingler Straße 111

TOP 9

2. Stock

RAUMAUFLTEILUNG

Wohnfläche	124.24 m ²
Wohnküche	24.17 m ²
Bad	10.3 m ²
WC	1.59 m ²
AR	3.51 m ²
Wohnzimmer	23.27 m ²
Vorraum	15.35 m ²
Arbeitszimmer	10.14 m ²
Kinderzimmer	12.83 m ²
Schlafzimmer	23.08 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 **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 aufgewertet**.

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

Bereits jetzt haben Sie die Möglichkeit, **eine Wohnung in diesem außergewöhnlichen Bauvorhaben zu erwerben**.

Auf Wunsch können einzelne Einheiten **teil- oder generalsaniert** übergeben werden; **Wohnungszusammenlegungen** sind derzeit noch teilweise realisierbar.

TOP 09 – Großzügige Altbauwohnung mit unverbaubarem Weitblick

Wohnnutzfläche gesamt: 124,24 m²

Stockwerk: 2. Obergeschoss

Provisionsfrei – Direkt vom Eigentümer

Besonderheiten: unverbaubarer Weitblick | Süd-West-Ausrichtung | Erker im Turmteil | flexible Nutzungsmöglichkeiten

In einem prachtvollen Gründerzeithaus mit gegliederter Fassade und historischem Charme bietet sich hier eine **einmalige Gelegenheit**: Zum Verkauf steht eine großzügige, helle Altbauwohnung mit **Süd-West-Ausrichtung** und **freier Aussicht – uneinsehbar, ruhig und mit Blick ins Grüne**.

Der **Erker im Turmteil** verleiht der Wohnung einen unverwechselbaren architektonischen Charakter.

Die durchdachte Grundrissgestaltung, hohe Räume und große Fensterflächen schaffen ein **repräsentatives Wohngefühl** mit viel Licht und Atmosphäre. Ideal für Familien oder Paare, die stilvolles Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Wiens schätzen.

3D-Rundgang TOP 09: <https://my.matterport.com/show/?m=T9WM5avyRYi>

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 09 (Nutzwert: 118/787)** ergibt sich folgender Beitrag:

- **Sanierung Haus allgemein:** € 5.400,-
- **Einbau Lift:** € 10.500,-

Das **Dachgeschoss** wird im Zuge der Arbeiten ausgebaut; für bestehende Eigentümer entstehen dadurch **keine zusätzlichen Kosten**.

Kaufnebenkosten

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintragsgebühr
- Kosten für die Vertragserrichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung

Beim Kauf dieser Immobilie fällt keine Maklerprovision an.

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