

**Altbaujuwel in 1190 – kompakte 33 m<sup>2</sup> Einheit mit großem  
Entwicklungspotenzial, provisionsfrei vom Eigentümer**



 HERZTRAUM

 +43 676 44 59 665

 tim@herztraum.at

**Objektnummer: 392**

**Eine Immobilie von Herztraum Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1911                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig              |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 32,94 m <sup>2</sup>              |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 32,94 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 163,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,55                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 181.950,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 84,11 €                           |
| <b>USt.:</b>                         | 8,41 €                            |

## Ihr Ansprechpartner



**Tim Rauter**

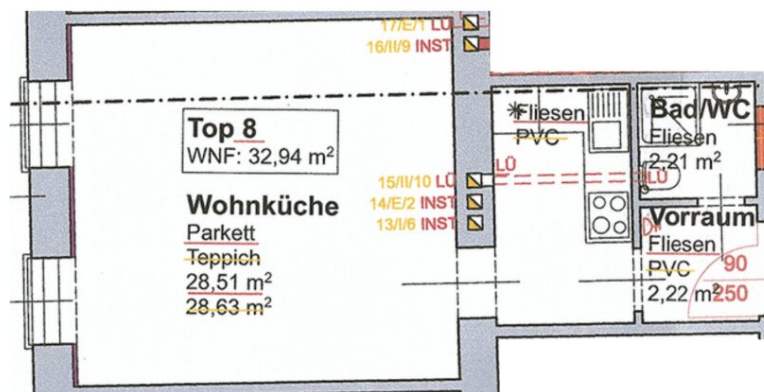
Herztraum Immobilientreuhand GmbH  
Schottenring 16 / 3.OG  
1010 Wien

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

# Objektbeschreibung

## TOP08

Diese kompakte Altbauwohnung mit rund **32,97 m² Wohnnutzfläche** befindet sich im **2. Obergeschoss** eines gepflegten Gründerzeithauses in der **Grinzinger Straße 111, 1190 Wien**. Sie besticht durch ihre hervorragende Lage, den eleganten Eingangsbereich des Hauses und ihr großes **Gestaltungs- und Wertsteigerungspotenzial**.

Die Einheit befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und eignet sich ideal als **Home-Office, Jugendwohnung, Gästebereich** oder zur **Erweiterung der benachbarten Wohnung (TOP 09)**. Durch die direkte Lage nebeneinander besteht die Möglichkeit, beide Tops zu einer großzügigen, lichtdurchfluteten Altbauresidenz mit individuellem Charakter zusammenzulegen.

### 3D-Rundgang:

**TOP8:** <https://my.matterport.com/show/?m=pAots9ZBMNM>

## 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 08 (Nutzwert: 30/787) ergibt sich folgender Kostenbeitrag:

- **Sanierung Haus allgemein:** € 1.308,00 ,–
- **Einbau Lift:** € 2.705,00 ,–

Zusätzlich informieren wir darüber, dass das **Dachgeschoss im Zuge der Arbeiten ausgebaut wird**. Für bestehende Eigentümer entstehen dadurch **keine zusätzlichen**

## **Kosten.**

### **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