

Grohgasse 10/ST/9, 1050 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55381

## GROHGASSE 10 | einzigartige 2-Zimmer Altbauwohnung mit Garten in absoluter Hofruhelage | Fernwärme plus Bodenkühlung



Ihr Ansprechpartner

**Manuel Wagner**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 676 / 96 89 777

[manuel.wagner@riwog.at](mailto:manuel.wagner@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## GROHGASSE 10 | einzigartige 2-Zimmer Altbauwohnung mit Garten in absoluter Hofruhelage | Fernwärme plus Bodenkühlung



Die Straßen Wiens sind mit Kultur gepflastert. Die Straßen anderer Städte mit Asphalt. Zitat KARL KRAUS - Österreicherischer Schriftsteller & Journalist

Lichtdurchflutet, großzügig und individuell geschnitten – ein Zuhause, das Ihrem persönlichen Lebensplan folgt, den Anforderungen der heutigen Zeit gerecht wird und den Blick in die Zukunft gerichtet hat. Mitten im Fünften entstehen 2 Apartments und 18 Wohnungen, ein exklusiver Ort für Urbanisten mit dem Wunsch nach einem harmonischen Leben.

### **Projekthighlights**

- *Exklusiv revitalisierter Altbau*
- *Luxuriöser Dachgeschoßausbau*
- *Historischer Hoftrakt (Townhouse)*
- *Hochwertige Ausstattung*
- *Großzügige Freibereiche*
- *Extravagant gestalteter Innenhof*
- *Zentrale City-Lage*

Der historische Hoftrakt des Wiener Altbaus, dessen Architektur heute noch an die einstigen Pferdestallungen erinnert, beeindruckt nun mit einer Klinkerfassade. Damit spiegelt er sowohl den Anspruch als auch den Lifestyle seiner zukünftigen Bewohner wider. Erleben Sie höchste Qualität in all ihren Facetten, mit einer gehobenen Ausstattung, die zeitgemäßer nicht sein könnte.

### **Die Ausstattung umfasst:**

- *Zentralheizung über Fernwärme*
- *Passivkühlung über Fußboden*
- *Energieeffiziente Wärmedämmung*
- *französischer Fischgrät Parkett | Fa. Scheucher*

- Fliesenbeläge von L'árgilla
- Video Gegensprechanlage
- Klimageräte im Dachgeschoß/ Townhouse Top 5-8 in den oberen Ebenen

Hierbei handelt es sich nur um einen kleinen Auszug der Ausstattung und gerne sende ich Ihnen bei weiterem Interesse eine detaillierte Bau- u. Ausstattungsbeschreibung zu.

Besuchen Sie auch gerne unsere Projekthomepage unten <https://www.grohgasse10.at/>

**Diese Gartenwohnung verfügt über zwei Zimmer, ist komplett in den ruhigen Innenhof gerichtet und besticht durch eine große Terrasse mit Garten.**

**Kaufpreis:**

EUR 625.000,00

**Nebenkosten:**

Provision: EUR 22.500,00 (inkl. 20% USt)

**Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 56,7 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Gartenfläche:	ca. 30,87 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Kellerfläche:	ca. 1,78 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	4. Quartal 2026
Terrassenfläche:	ca. 21,32 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Etage:	EG	Mobiliar:	Bad
Zimmer:	2	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Bauart:	Altbau
Abstellräume:	1	Zustand:	Erstbezug
Gärten:	1	Ausrichtung:	Nordosten
Keller:	1	Energieausweis	
Terrassen:	1	Gültig bis:	04.09.2034
		HWB:	<b>B</b> 35,9 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,82

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten
Befeuerung:	Fernwärme	Bad:	Dusche
Belüftung:	Kühlung	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Nordostbalkon / -terrasse	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung

## Preisinformationen

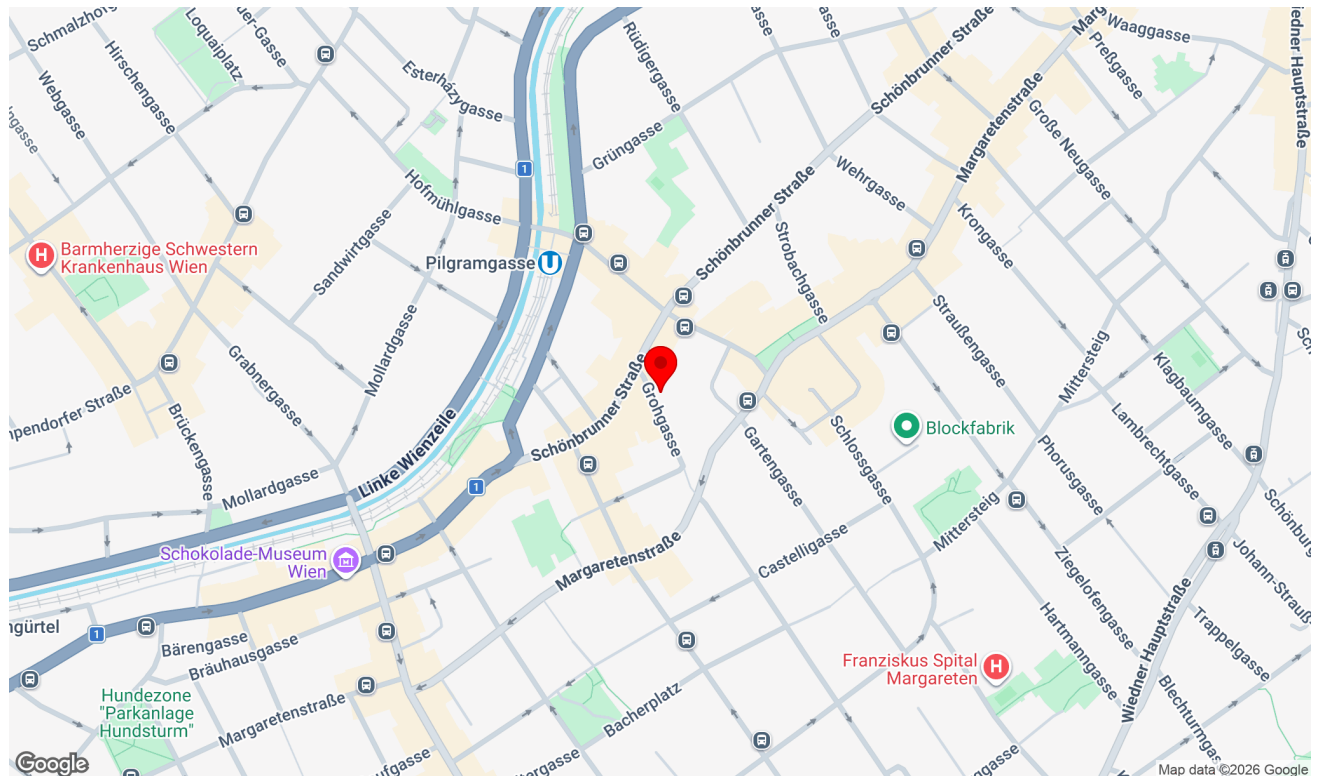
Kaufpreis:	625.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	22.500,00 € inkl. 20% USt.

## Weitere Fotos



## Lage

Grohgasse 10/ST/9, 1050 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	125 m
Apotheke	100 m
Klinik	200 m
Krankenhaus	550 m

### Nahversorgung

Supermarkt	125 m
Bäckerei	125 m
Einkaufszentrum	675 m

### Verkehr

Bus	100 m
U-Bahn	200 m
Straßenbahn	725 m
Bahnhof	175 m
Autobahnanschluss	3.625 m

### Kinder & Schulen

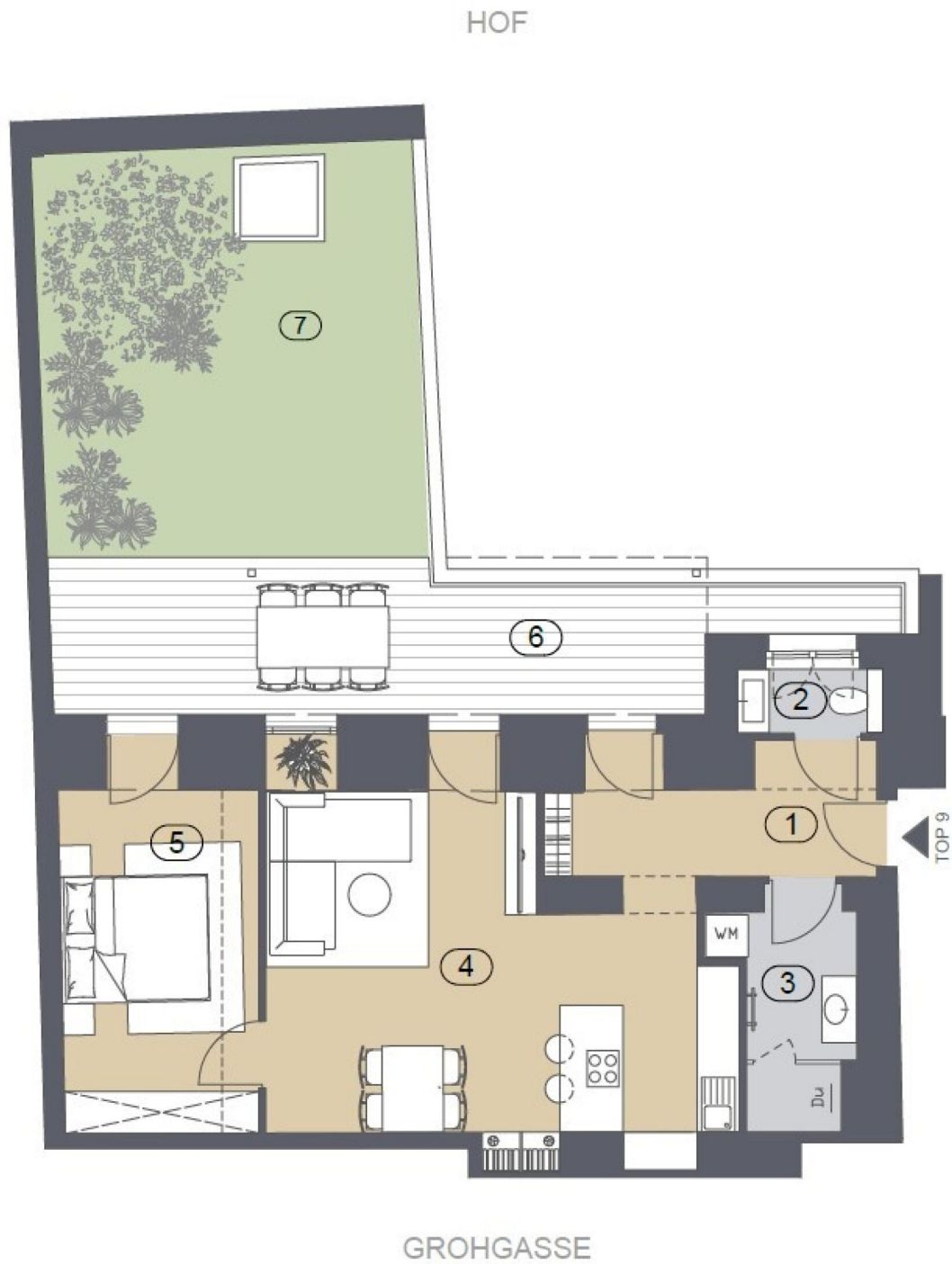
Schule	200 m
Kindergarten	75 m
Universität	625 m
Höhere Schule	225 m

### Sonstige

Geldautomat	125 m
Bank	125 m
Post	100 m
Polizei	200 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at