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

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 - Österreichischer 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 unter 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 m²
Gartenfläche:	ca. 30,87 m²
Kellerfläche:	ca. 1,78 m²
Terrassenfläche:	ca. 21,32 m²
Etage:	EG
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Gärten:	1
Keller:	1
Terrassen:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	4. Quartal 2026
Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Mobiliar:	Bad
Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Bauart:	Altbau
Zustand:	Erstbezug
Ausrichtung:	Nordosten
Energieausweis:	
Gültig bis:	04.09.2034
HWB:	B 35,9 kWh/m²a
fGEE:	A 0,82

Ausstattung

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









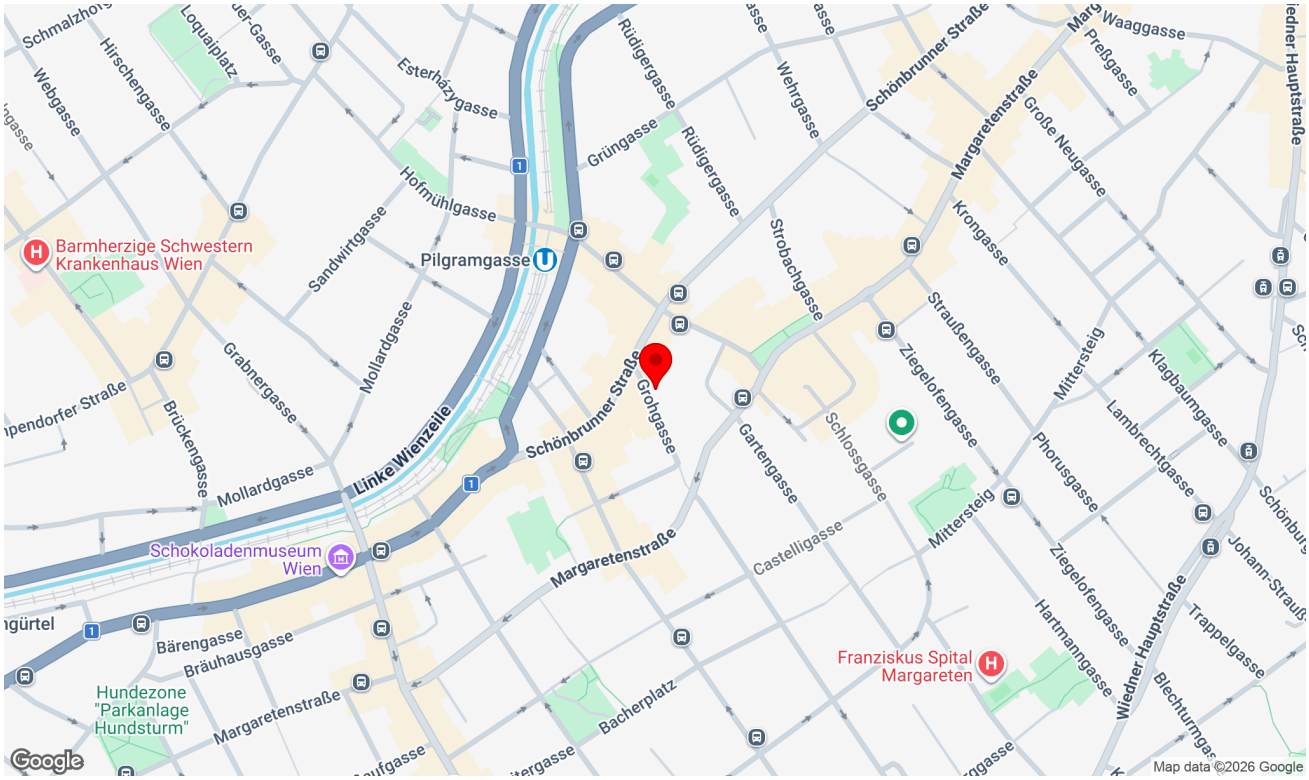




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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

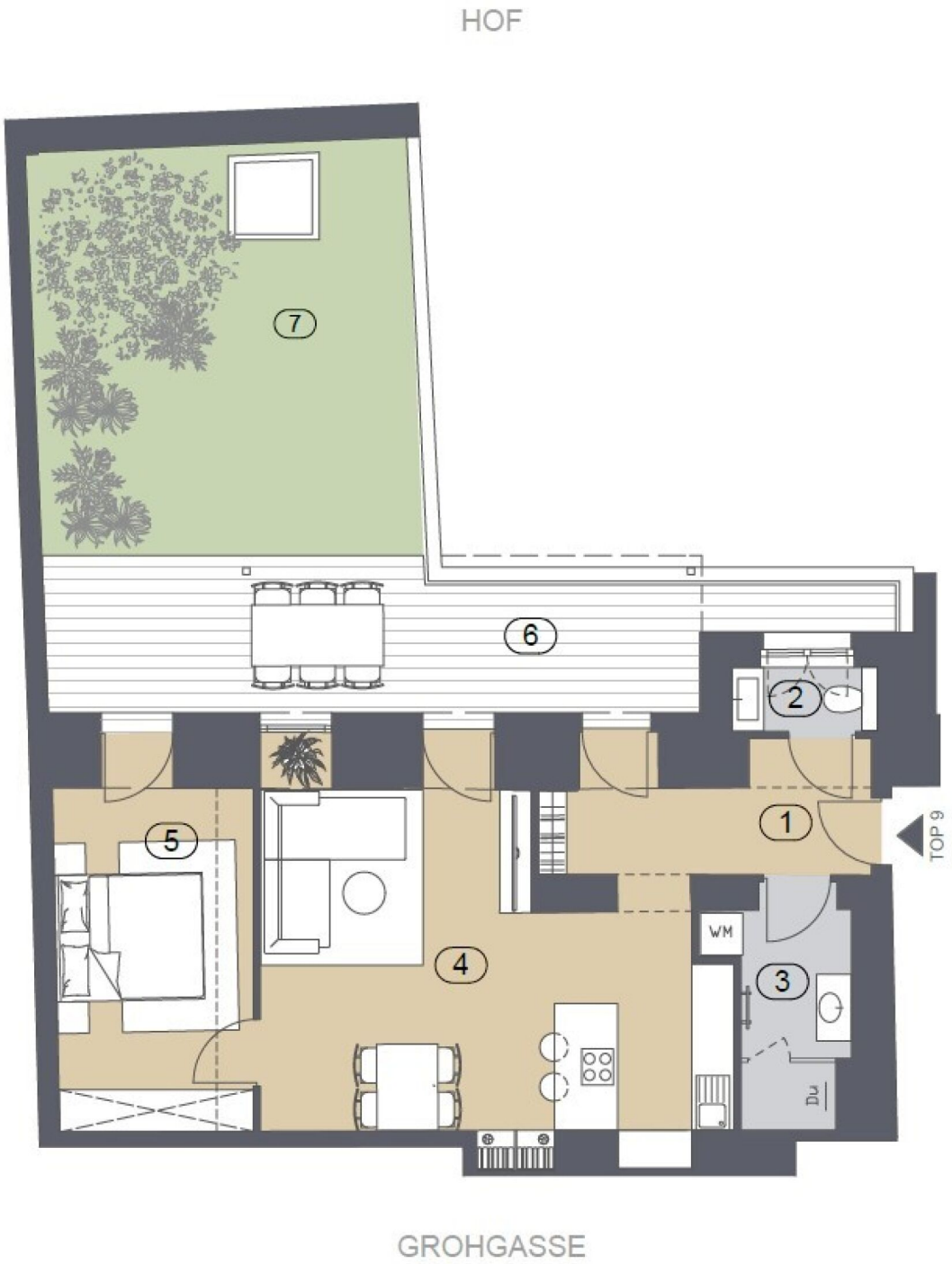
Schule	200 m
Kindergarten	75 m
Universität	625 m
Höhere Schule	225 m

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