

**++NEU++ Kompakte 2 Zimmer Wohnung - Toplage und  
Erstbezug**



**Objektnummer: 62832**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Denisgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	36,96 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 0664/910 15 40













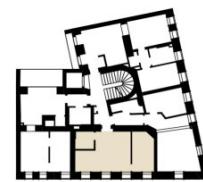
Denisgasse 40 , 1200 Wien

Mezzanine

Top 8



Wohnfläche	36,90 m <sup>2</sup>
1 Wohnküche	22,47 m <sup>2</sup>
2 Zimmer	10,45 m <sup>2</sup>
3 Bad & WC	3,98 m <sup>2</sup>



DG 40 Vermietung GmbH & Co KG  
Lampigasse 9/11  
1020 Wien

Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Tür- und Fensteraufmachungen, sowie die Lage von Heizköpfen und andere technische Einrichtungen können sich ändern und situationsgemäß angepasst werden. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, EC und Therme - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Die Verkaufsplane dienen der groben Orientierung und näherungsweisen Beschreibung des Kaufgegenstandes. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Fliesen. Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranz bis zu 3% der Gesamtfläche ist möglich.

# Objektbeschreibung

## Kompakte 2-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler Lage des 20. Bezirks

**Wohnfläche:** ca. 37 m<sup>2</sup>

**Preis:** € 249.000,-

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **ca. 37 m<sup>2</sup>** große, **generalsanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung** in der **Denisgasse**, einer begehrten Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks. Diese Wohnung bietet viel Potenzial, um sich ein individuelles Zuhause zu schaffen, und überzeugt durch die Kombination aus urbaner Nähe und Erholungsmöglichkeiten.

### Raumaufteilung

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Wohnküche
- Schlafzimmer

(siehe Fotos aus dem gesamten Gebäude und Grundriss)

### Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem **generalsaniertem Zustand** und wird als Erstbezug verkauft.

### Das Haus

Das Objekt befindet sich im **1. OG des Altbautraktes** eines **außergewöhnlich schönen Altbaus welcher saniert wurde**. Das Dachgeschoss und ein Personenaufzug wurde in diesem Zuge eingebaut.

Im Haus stehen noch mehrere Einheiten zum Verkauf. Bei Interesse lassen wir Ihnen gerne eine Übersichtsliste zukommen.

## Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in der **Denisgasse**, einer attraktiven Wohnlage im 20. Wiener Gemeindebezirk, der für seine Nähe zum Stadtzentrum sowie zu Naherholungsgebieten geschätzt wird.

### Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Apotheken, Banken und Restaurants sind fußläufig erreichbar.
- **Gesundheitsversorgung:** Diverse Arztpraxen befinden sich in der Nähe.
- **Freizeit:** Die Umgebung bietet zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

## Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- **Straßenbahn:** Linien 2 (Dornbach - Friedrich-Engels-Platz), 5 (Praterstern - Westbahnhof), 31 (Schottenring - Stammersdorf) ermöglichen eine schnelle Verbindung zur Innenstadt und anderen Bezirken.

## Preis

- **Kaufpreis:** € 249.000,-
- **Vertragserrichter:** Dr. Berthold Lindner (1,5 % + Barauslagen + 20 % USt)

## Besichtigungstermine

**Bitte senden Sie uns zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins eine schriftliche Anfrage.** Wir antworten verlässlich am selben Tag!

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap