++NEU++ Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung im 1. Stock nahe äußerer Mariahilfer Straße – ohne Lift



Objektnummer: 65323

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Denglergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,02 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	186,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,77
Kaufpreis:	218.900,00 €
Betriebskosten:	194,86 €
USt.:	20,65 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40



































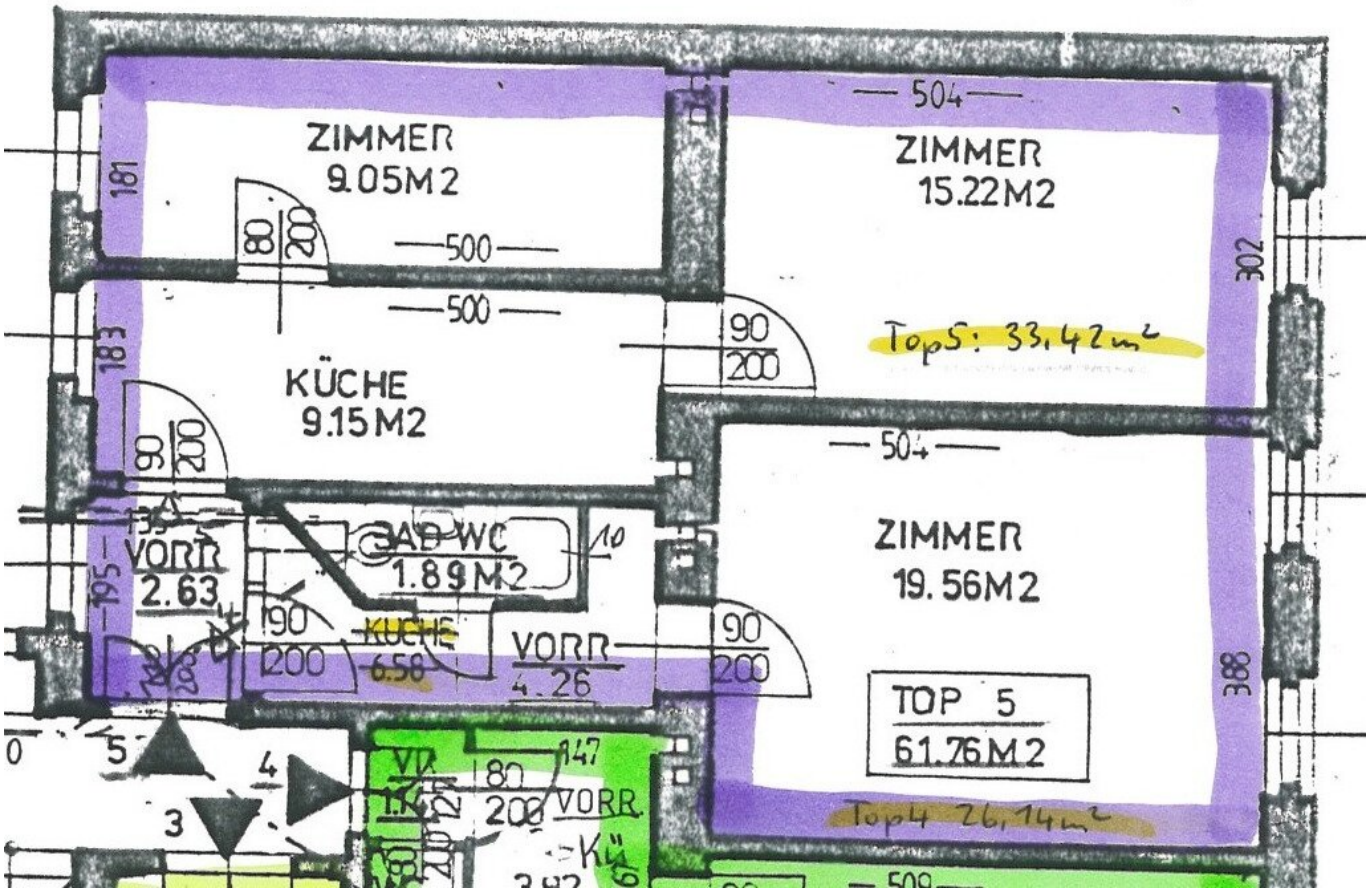






ADONIA

Immobilien


ZIMMER
9.05M2
ZIMMER
15.22M2
504
500
500
181
183
202
KÜCHE
9.15M2
90
200
TopS: 33,42m²
504
ZIMMER
19.56M2
VORR
2.63
BAD-WC
1.89M2
KÜCHE
6.58
VORR
4.26
90
200
TOP 5
61.76M2
388
Top4 26,14m²
VORR
Kü

Objektbeschreibung

Renovierungsbedürftige Altbauwohnung in guter Lage des 15. Bezirks – 62 m²

Zum Verkauf gelangt diese charmante, renovierungsbedürftige Wohnung in einem gepflegten Altbau im 15. Wiener Gemeindebezirk. Die Immobilie bietet hervorragendes Potenzial zur individuellen Gestaltung und befindet sich in einer beliebten Wohngegend.

Besichtigungstermine

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir Sie, uns eine **schriftliche Anfrage** zukommen zu lassen. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 62 m²
- **Bauweise:** Altbau ohne Lift
- **Stockwerk:** 1. Stock
- **Raumaufteilung:**
    - Vorraum mit Küchenanschlüssen
    - Hauptraum
    - Zimmer
    - Zimmer

Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und wird **im aktuellen Zustand verkauft** ("wie sie liegt und steht"). Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, die Räumlichkeiten ganz nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu gestalten. (siehe Fotos und Grundriss)

Das Haus

Die Wohnung liegt im 1. Stock eines gepflegten Altbaus ohne Lift. Die gepflegte Fassade und der charmante Altbaucharakter verleihen dem Gebäude besonderen Wiener Charme.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der **Denglergasse**, einer ruhigen Seitenstraße in unmittelbarer Nähe zur äußeren Mariahilfer Straße. Die Lage zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine vielfältige Auswahl an Geschäften, Restaurants und Cafés aus. Das **Schloss Schönbrunn** und der dazugehörige Schlosspark sind nur wenige Minuten entfernt und bieten wunderbare Erholungsmöglichkeiten.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- **Straßenbahnen:**
    - Linie 60 (Westbahnhof - Rodaun)
    - Linie 52 (Westbahnhof - Baumgarten)

Durch diese Straßenbahnen ist eine schnelle Verbindung zum Westbahnhof gewährleistet. Dieser ist ein Knotenpunkt für:

- U3
- U6
- diverse S-Bahnen quer durch Wien und Wien Umgebung

- **Buslinien und Radwege** in der Umgebung ergänzen das Verkehrsnetz optimal.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr garantiert eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit aller zentralen Punkte Wiens.

Preis

- **Kaufpreis:** EUR 219.000,-
- **monatliche Kosten (Vorschreibung ab 06/2026):** EUR 297,01

Vertragserrichtung und Abwicklung

Mag. Georg Kampas (Börsegasse 9/4, 1010 Wien)

Kosten: 1,5% plus Barauslagen plus 20% USt

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

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 veröffentlichen 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 <250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m

Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap