

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Sabine Kolb**

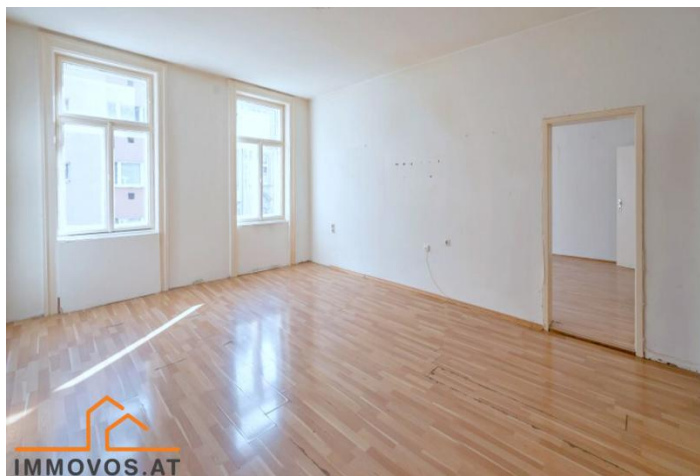
☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 14. 10. 2024

## \* UNSANIERTE ALTBAUWOHNUNG \*



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 46070  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 20., Brigittenau  
**Ort:** Wien 20., Brigittenau  
**Verkehrsanbindung:** siehe Inseratstext

### KOSTEN

**Preis:** € 219.000,00  
**Provision:** 3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 71,00 m<sup>2</sup>

### DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort  
**Baujahr:** 1900  
**Zimmer:** 3  
**Stockwerk:** 3. Stock ohne Lift  
**Bäder:** 1  
**Anzahl WCs:** 1  
**Alter:** Altbau

### Sanierungsbedürftige ALTBAUWOHNUNG

In der Denigasse ca. auf Höhe Othmargasse  
Nur 2 Quergassen vom DONAUKANAL und der AUGARTEN in Gehweite

3. Stock ohne Lift

perfekt für Paare oder Einzelpersonen

**AUFTEILUNG:** Top 16

rd. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett (hofseitig) Küche, Vorzimmer, Bad mit Dusche und Toilette

**AUSSTATTUNG:**

Original Holzfenster, keine Heizung, Strom und Gas veraltet, Bad und WC bereits in der Wohnung, Gasdurchlauferhitzer für Warmwasser

**AUSRICHTUNG:**

Die beiden großen Fenster in die Denigasse Nord-Ost und das Kabinett in den Innenhof Süd-WEst komplett

**Heizung:** KEINE, Gas eingeleitet  
**Heizwärmebedarf:** 176 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr  
**fGEE:** 3,7

## AUSSTATTUNG:

**Küche offen** ✓  
**Kabel oder Sat TV** ✓  
**Kamin** ✓

hofseitig

**ENERGIEAUSWEIS:**  
HWB 176 kWh/m<sup>2</sup>a E, fGee 3,7 F

Familiäres HAUS Baujahr ca. 1900 mit gegliederter Fassade verfügt über einen grünen Innenhof.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um parifiziertes Wohnungseigentum und weist diese 20 wohnungseigentumstaugliche Objekte auf.

perfekte INFRASTRUKTUR:

Erleben Sie das Privileg den DONAUKANAL direkt vor Ihrer Haustür zu haben; der AUGARTEN nur 8 Minuten zu Fuß - grüne Oasen für erholsame Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.

Der Hannover-Markt und das TGM sind fußläufig zu erreichen.

Der 20. Bezirk gilt als Kurzparkzone.

Öffentliche Verkehrsmittel:

U-Bahnlinie U4 Station Friedensbrücke, U 6 Station Jägerstraße, U 2 und U 1 sowie Schnellbahnen S1, S2, S3, S4, S7 (zum Flughafen) Station Praterstern, Straßenbahnlinien 1, 5, 31, 33 und O

ÜBERGABE: sofort möglich

monatliche KOSTEN:

Betriebskosten rd. 247,- plus 75,- Euro Rücklage, plus Strom und Gas nach Ihrem Verbrauch

KAUFPREIS: 219.000,- Euro

Habe ich Sie von dieser Wohnung überzeugt?

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und eine ausführliche Beschreibung der Lage und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie möchten auch Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?

Ich mache das sehr gerne professionell und mit Begeisterung für Sie!

Haben Sie Ihre Finanzierungsmöglichkeiten bereits geklärt?

Gerne empfehle ich Ihnen einen unabhängigen Finanzberater. Er nimmt Ihnen den Stress der Finanzierungssuche ab und findet den besten und günstigsten Kredit für Sie und Ihre Immobilie.

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter

0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at zur

Verfügung!

