Dr. Vospernik Immobilien GmbH
Seidlgasse 19
A-1030 Wien
Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Sabine Kolb

+43 676 / 480 81 81
+43 (0)1 / 718 48 02
kolb@immovos.at

Datum: 07. 11. 2026

* SANIERUNGSOASE IN WIENER RUHELAGE *

ÜBERBLICK

Objekt ID:	47295
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 15.,Rh-Fh
Ort:	Wien 15.,Rh-Fh
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 218.888,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	62,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Zimmer:	3
Stockwerk:	1. Stock ohne Lift
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	Gasetagenheizung
Heizwärmebedarf:	186 kWH/m²/Jahr

Rohdiamant in Ruhelage: Gestalten Sie Ihren Traum-Altbau!

Hinter der wunderschönen, gegliederten Fassade dieses repräsentativen Eckhauses im 15. Wiener Gemeindebezirk verbirgt sich ein echtes Rohdiamant-Projekt.
Im 1. Stock (ohne Lift) in der Denglergasse wartet diese rund 62 m² große, komplett sanierungsbedürftige Altbauwohnung auf jemanden, der ihren historischen Charme wachküsst und modernen Wohnkomfort einziehen lässt.
Durch die durchdachte Nord-Süd-Ausrichtung und die kombinierte Straßen/Hoflage punktet das Objekt trotz seiner zentralen Stadtlage mit einer überraschenden, angenehmen Ruhelage.

Mit einer beeindruckenden Raumhöhe von 3,13 Metern bietet die Wohnung das typisch luftige, großzügige Wiener Lebensgefühl. Die Raumaufteilung bietet viel Flexibilität auf kompakter Fläche: Zwei große, lichtdurchflutete Zimmer bilden das Herzstück der Wohnung, ergänzt durch ein kleineres Zimmer (ideal als

fGEE:	3,7

AUSSTATTUNG:

Küche offen	✔
Kabel oder Sat TV	✔
Flügeltüren	✔
Kamin	✔

Arbeits-, Baby- oder Ankleidezimmer), ein zentrales Vorzimmer sowie separate Bereiche für Küche und Badezimmer.
Historische Details wie die teilweise erhaltenen Flügeltüren und die klassischen Holzkastenfenster verleihen den Räumen eine unwiderstehliche Basis. Die Wohnung befindet sich in einem Zustand, der eine Kernsanierung erfordert – von der Elektrik (veraltet) über die ältere Gasetagenheizung bis hin zu den Böden und Sanitäranlagen kann hier alles nach eigenen Vorstellungen neu gestaltet werden.
Sehr schönes Eckhaus. Ein Innenhof bietet die praktische Möglichkeit, Fahrräder sicher abzustellen.

Lage, Infrastruktur & Öffis
Die Denglergasse bietet die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und angenehmer Rückzugsoase. Sie profitieren hier von einer hervorragenden Infrastruktur im direkten Umkreis:
• Öffentliche Anbindung: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie wichtige Linien des Wiener Öffi-Netzes (z.B. die Straßenbahnlinien in der nahen Äußeren Mariahilfer Straße/Schlossstraße oder die Busverbindungen). Auch die U-Bahn-Stationen (wie die U4/U6 Richtung Westbahnhof oder Meidling sowie die Nähe zum Verkehrsknotenpunkt Schönbrunn) machen Sie in alle Richtungen extrem flexibel.
• Infrastruktur & Nahversorgung: Supermärkte, gemütliche Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie abwechslungsreiche Gastronomiebetriebe befinden sich quasi um die Ecke und sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.
• Freizeit & Erholung: Die Nähe zum Auer-Welsbach-Park und dem Schlosspark Schönbrunn lädt zu spontanen Spaziergängen, morgendlichen Joggingrunden oder entspannten Nachmittagen im Grünen ein.

Die Highlights auf einen Blick
• Kaufpreis: € 219.000,- für 62 m²
• Optimale Ausrichtung: Nord-Süd-Ausrichtung mit kombinierter Straßen-/Hoflage und echter Ruhelage.
• Altbau-Flair pur: Großartige Raumhöhe von 3,13 m und teilweise originale Flügeltüren.
• Sanierungsprojekt: Perfekt für Anleger, Bastler oder Individualisten, die ihre Wohnträume von Grund auf selbst realisieren möchten.
• Fahrradabstellplatz: Praktische Abstellmöglichkeit direkt im Innenhof des charmanten Eckhauses.

Eckdaten & Zustand
• Adresse: 1150 Wien, Denglergasse

• Stockwerk: 1. Stock (kein Lift vorhanden)
• Zimmer: 3 (2 große, 1 kleines)
• Heizung: Gasetagenheizung (älteres Datum, sanierungsbedürftig)
• Elektrik: Veraltet (erneuerungsbedürftig)
• Fenster: Klassische Holzkastenfenster
• Zustand: Komplett sanierungsbedürftig / Kernsanierung erforderlich
• Energieausweis: HWB: 186 kWh/m²a | fGEE: 3,7
monatliche Kosten:
Betriebskosten derzeit: 227,-
Reparaturfond: 70,-
gesamt: 297,-

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieser Immobilie!

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.

Sie planen den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie? Gerne unterstütze ich Sie dabei mit fundierter Fachkenntnis, Leidenschaft und vollem Einsatz.

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter
0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at
zur Verfügung

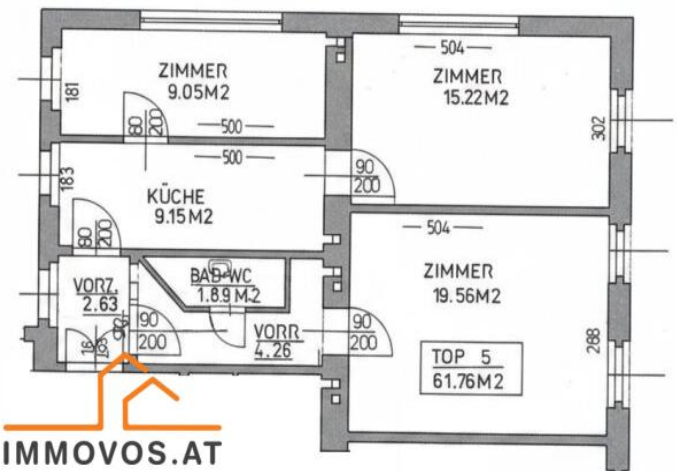
IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS

IMMOVOS.AT



Dr. Vospernik Immobilien GmbH | Seidlgasse 19, 1030 Wien | Tel.: +43 (0) 1 / 718 48 02 | Fax: +43 (0) 1 718 48 02-90
Email: office@immovos.at | Web: www.immovos.at