

# Exposé

## Wohnung in Wien

**EIGENTUM PROVISIONSFREI VOM EIGENTÜMER -  
DG40.at !! kernsanierter Altbaujuwel in 1200 Wien**



Objekt-Nr. OM-329901

### Wohnung

Verkauf: **373.524 €**

Ansprechpartner:  
S&B Properties GmbH

Denisgasse 40  
1200 Wien  
Wien  
Österreich

Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,87 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Jahrhundertwende Haus mit Geschichte

Mitten im 20. Bezirk zwischen dem Donaukanal und dem Ufer der Donau gelegen, befindet sich das attraktive Eckzinshaus aus dem Jahr 1899. Der revitalisierte Stilaltbau wird behutsam saniert (Fertigstellung Q3/2025) und bietet hohe Lebensqualität mit hervorragender Infrastruktur. Die Denisgasse 40 zeichnet sich durch die moderne Ausstattung in einer historischen Kulisse aus.

Die rund 23 m<sup>2</sup> bis 57 m<sup>2</sup> großen Altbau Wohnungen sind mit erlesenen und hochwertigen Materialien ausgestattet. Durch die neu entstehenden Loggien eröffnen sich eigene Freiräume in den Innenhof. Die Dachgeschosswohnungen, welche sich über zwei Stockwerke erstrecken, schaffen mit Größen zwischen 78 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup> ein einzigartiges Flair und verfügen über exklusive Terrassen wie auch Dachterrassen.

Details unter: [www.dg40.at](http://www.dg40.at)

Anfragen: [info@dg40.at](mailto:info@dg40.at)

Stilvolles kernsaniertes jahrhundertwende-Haus

Fertigstellung Q3/2025 (derzeit in Sanierung Besichtigung möglich)

19 Wohneinheiten teilweise mit Loggia

Dachgeschosswohnungen mit Klimaanlagen und großzügigen Terrassenflächen

Hochwertige Materialien, Parkettböden aus Echtholz – Eiche

Fußbodenheizung

neu errichteter Personenaufzug

## Ausstattung

Stilvolles kernsaniertes jahrhundertwende-Haus

19 Wohneinheiten teilweise mit Loggia verfügbar

Dachgeschosswohnungen mit Klimaanlagen und großzügigen Terrassenflächen

Hochwertige Materialien, Parkettböden aus Echtholz – Eiche

Fußbodenheizung

neu errichteter Personenaufzug

## Fußboden:

Parkett

## Lage

Mit der Straßenbahnenlinien 31 in 13 Minuten in die Wiener Innenstadt oder mit der Straßenbahnenlinie 5 zum Westbahnhof oder dem Prater(stern). Die U-Bahnlinien U4 und U6 befinden sich ebenso in Gehdistanz.

Flanieren am Donaukanal mit einem breiten Angebot an Restaurants und Bars

Der Augarten bringt Natur ins Leben und ladet zu Spaziergängen ein

Zahlreiche Geschäfte für den täglichen Gebrauch können in wenigen Minuten erledigt werden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



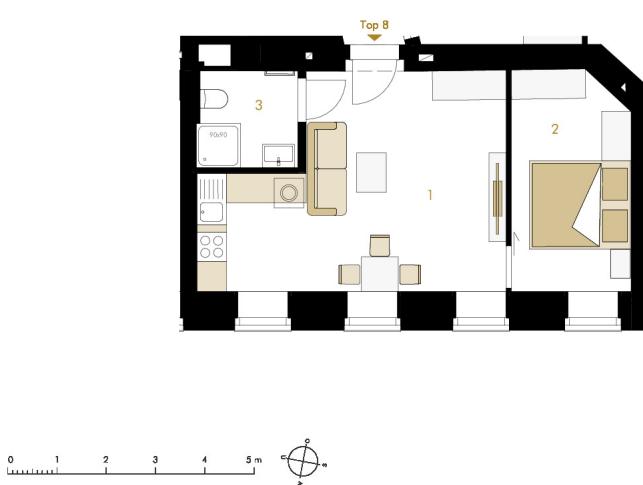
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

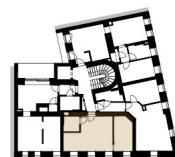
Denisgasse 40, 1200 Wien

Mezzanine  
Top 8



Wohnfläche 38,17 m<sup>2</sup>

1	Wohnküche	23,58 m <sup>2</sup>
2	Zimmer	10,61 m <sup>2</sup>
3	Dusche & WC	3,98 m <sup>2</sup>



DG 40 Vermietung GmbH & Co KG  
Lampigasse 9/11  
1200 Wien

# Exposé - Anhänge

## 1. Expose



PROPERTIES

Denisgasse 40, 1200 Wien

purer Charme. pure Lebensfreude.

Wohnträume mit  
Charme und Stil.

S&B PROPERTIES





## Traumhaftes Wohnen nahe des Donaukanals.



Mitten im 20. Bezirk zwischen dem Donaukanal und dem Ufer der Donau gelegen, befindet sich das attraktive Eckzinshaus aus dem Jahr 1899. Der revitalisierte Stilaltbau wird behutsam saniert und bietet hohe Lebensqualität mit hervorragender Infrastruktur. Die Denisgasse 40 zeichnet sich durch die moderne Ausstattung in der historischen Kulisse aus. Die originale Stuckfassade repräsentiert die jahrhundertlange Geschichte des Gebäudes und erschafft eine Wohnidylle.

## Jahrhundertwende-Haus mit Geschichte.

Das Grätzl rund um die Denisgasse im 20. Wiener Gemeindebezirk hat eine umfangreiche Infrastruktur. Der traditionelle Bäcker von nebenan oder der wunderschöne Augarten, welcher zum Flanieren und Verweilen einlädt. In Brigittenau gibt es viel zu sehen.





# Wohnbehagen auf Knopfdruck.

Das neue Dachgeschoss, welches sich perfekt an die Architektur des Zinshauses anschmiegt, ist lichtdurchflutet und bringt die Sonne direkt in die eigenen vier Wände. Mit dem zeitlosen Lift auf allen Ebenen ist das Dachgeschoss gemütlich und rasch zu erreichen - modernste Technik erlaubt alle Annehmlichkeiten.







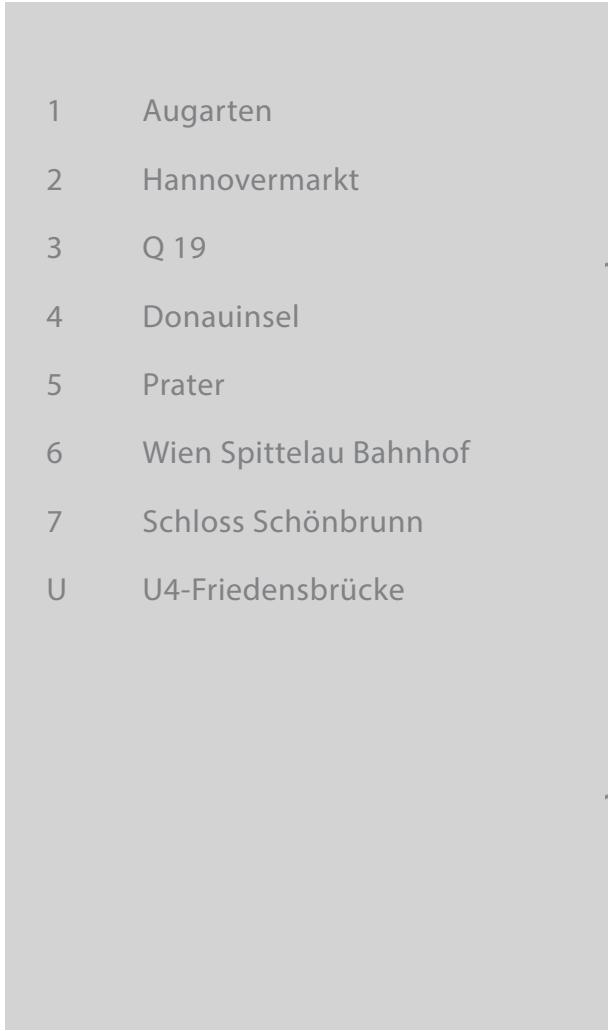


## Wohngefühl der Extraklasse.

Die rund 23 m<sup>2</sup> bis 55 m<sup>2</sup> großen Altbau-Wohnungen sind mit erlesenen und hochwertigen Materialien ausgestattet. Durch die neu entstehenden Loggien eröffnen sich eigene Freiräume in den Innenhof. Die Dachgeschosswohnungen, welche sich über zwei Stockwerke strecken, schaffen mit Größen zwischen 78 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup> einzigartiges Flair und verfügen über exklusive Terrassen wie auch Dachterrassen.

# Vielfältige Infrastruktur in Brigittenau.

Das charmante Eckhaus liegt zwischen einer Vielzahl an urigen Beisl und jugendlichen Bars, welche den Stadtteil wieder zum Leben erwachen lassen. Das prachtvolle Zinshaus befindet sich in einer verkehrsruhigen Straße und ist nur wenige Gehminuten vom 1. Bezirk, der sogenannten „Innenstadt“, entfernt.

- 
- 1 Augarten
  - 2 Hannovermarkt
  - 3 Q 19
  - 4 Donauinsel
  - 5 Prater
  - 6 Wien Spittelau Bahnhof
  - 7 Schloss Schönbrunn
  - U U4-Friedensbrücke



# Kostenaufstellung

**Kosten und Nebenkosten:** siehe hierzu Informationen über Kosten und Nebenkosten (Kauf)

**Provision:** Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

**Grunderwerbsteuer:** 3,5%

**Eintragungsgebühr:** 1,1%

**Vertragserrichtungsgebühr:** ca. 1,5% zzgl. 20% USt. und Barauslagen

**Begläubigungskosten:** abhängig vom Notar

**ggf. Kosten für die Finanzierung:** abhängig vom finanzierenden Kreditinstitut

**Ifd. Betriebskosten:** sind Kosten, die jährlich berechnet werden

Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.sb-properties.eu](http://www.sb-properties.eu) um weitere exklusive Objekte zu finden.









## Haftungsausschluss

Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren, welche im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie Einrichtung und d. Bepflanzung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Sanitär- und sonstigen Ausstattung gilt ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB), welche Sie von Ihrem Immobilienberater erhalten. Sonstige dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.

[www.sb-properties.eu](http://www.sb-properties.eu)