

Exposé

Wohnung in Wien

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



Objekt-Nr. OM-364640

Wohnung

Verkauf: **454.408 €**

Ansprechpartner:
S&B Properties GmbH

Denisgasse 40
1200 Wien
Wien
Österreich

Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,52 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eigentumswohnung in generalsaniertem 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 Wohnung zeichnet sich durch die moderne Ausstattung in einer historischen Kulisse aus.

Projektseite: www.dg40.at Anfragen: info@dg40.at

Eckdaten:

Stilvolles kernsaniertes jahrhundertwende-Haus mit neu errichtetem Personenaufzug

Wohnung Top 28 mit 57,52 m² Nutzfläche (inkl.3,2m² Loggia).

Eichenparkett(Marke Bauwerk) inkl. Fußbodenheizung. Neu errichteter Personenaufzug.

Fertigstellung Q3/2025 - Besichtigung ab 03.06.2025 möglich

WICHTIG: Die Wohnung befindet sich derzeit noch in Sanierung siehe Fotos- Der Parkett ist fertig gelegt die Türen und Armaturen sind bis 18.06.2025 verbaut.

Ausstattung

Echteichenparkett von Bauwerk verlegt in einem Fischgratmuster um das Altbauflair zu erhalten.

Die Fußbodenheizung verhindert optisch störenden Heizkörper und ergibt ein besseres Raumwärmeklima im Winter.

Hochwertige WC und Badarmaturen von Hansgrohe(Hansa), Alva Una, Wimtec oder Geberit und Laufen Pro runden das hochwertige Gesamtbild der Wohnung und des gesamten Hauses ab.

Fußboden:
Parkett

Sonstiges

S&B Properties GmbH

Kolpingstraße 19 (3. Stock)

1230 Wien

Österreich

Firmenbuch: FN 596878 m - Handelsgericht Wien

Lage

Mit der Straßenbahnlinien 31 in ca. 13 Minuten in die Wiener Innenstadt oder mit der Straßenbahnlinie 5 zum Westbahnhof oder dem Praterstern. Die U-Bahnlinien U4 und U6 befinden sich ebenso in Gehdistanz.

Zahlreiche Geschäfte für den täglichen Gebrauch können in wenigen Minuten erledigt werden. Der LIDL ist in 1 Minute zu Fuß erreichbar.

Der Augarten (quasi ums Eck) bringt Natur ins Leben und ladet zu Spaziergängen ein.

Flanieren am Donaukanal mit einem breiten Angebot an Restaurants und Bars

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Denisgasse 40, 1200 Wien

OG 4

Top 28

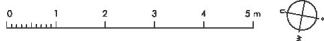


PROPERTIES

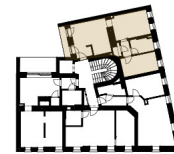


Wohnfläche 57,52 m²

1	Vorraum	2,76 m ²
2	Wohnzimmer	14,54 m ²
3	Küche	17,15 m ²
4	Zimmer	11,09 m ²
5	Dusche	5,23 m ²
6	Flur	2,12 m ²
7	WC	1,46 m ²
8	Loggia	3,26 m ²



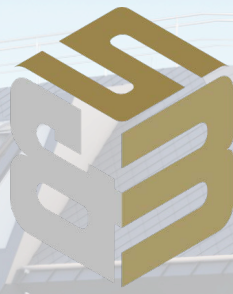
Unverbindliche Grundrisinformation. Für gezielte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC und Toilette - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandstärke wie z.B. Fliesen. Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.



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

Exposé - Anhänge

1. Expose



PROPERTIES

Denisgasse 40, 1200 Wien

purer Charme. pure Lebensfreude.

Wohnträume mit
Charme und Stil.





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 Denigasse 40 zeichnet sich durch die moderne Ausstattung in der historischen Kulisse aus. Die originale Stuckfassade repräsentiert die jahrhundertlange Geschichte des Gebäudes und erschafft eine Wohndylle.

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 m² bis 55 m² 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 m² bis 110 m² einzigartiges Flair und verfügen über exklusive Terrassen wie auch Dachterrassen.

Vielfältige Infrastruktur in Brigittenau.

Das charmante Eckhaus liegt zwischen einer Vielzahl an urigen Beisln 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



KOSTEN

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

Beglaubigungskosten: abhängig vom Notar

ggf. Kosten für die Finanzierung: abhängig vom finanzierenden Kreditinstitut

lfd. Betriebskosten: sind Kosten, die jährlich berechnet werden

Besuchen Sie auch unsere Homepage 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.

