

## 2-Zimmer-Wohnung in Brigittenau – Jetzt kaufen und sofort einziehen!



**Objektnummer: 2201515**  
**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Denisgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,39 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	50,39 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	50,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 71,28 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,65
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	87,62 €
USt.:	8,76 €
Provisionsangabe:	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Simon Bakshi**

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.  
Arbeitergasse 33

1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

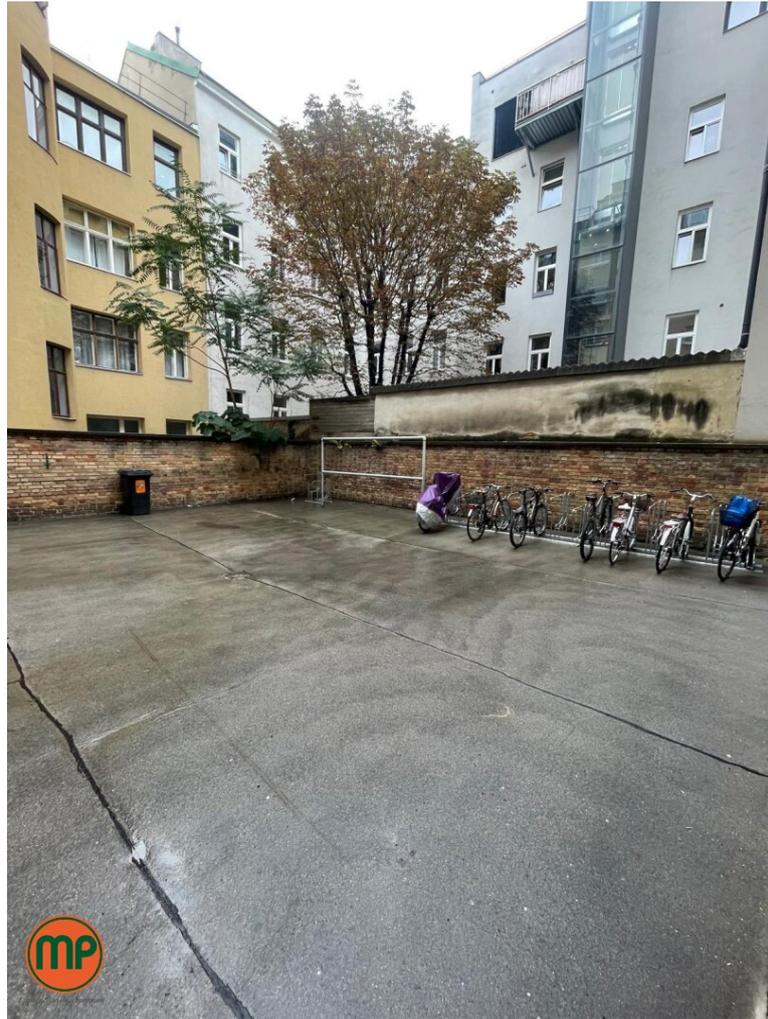


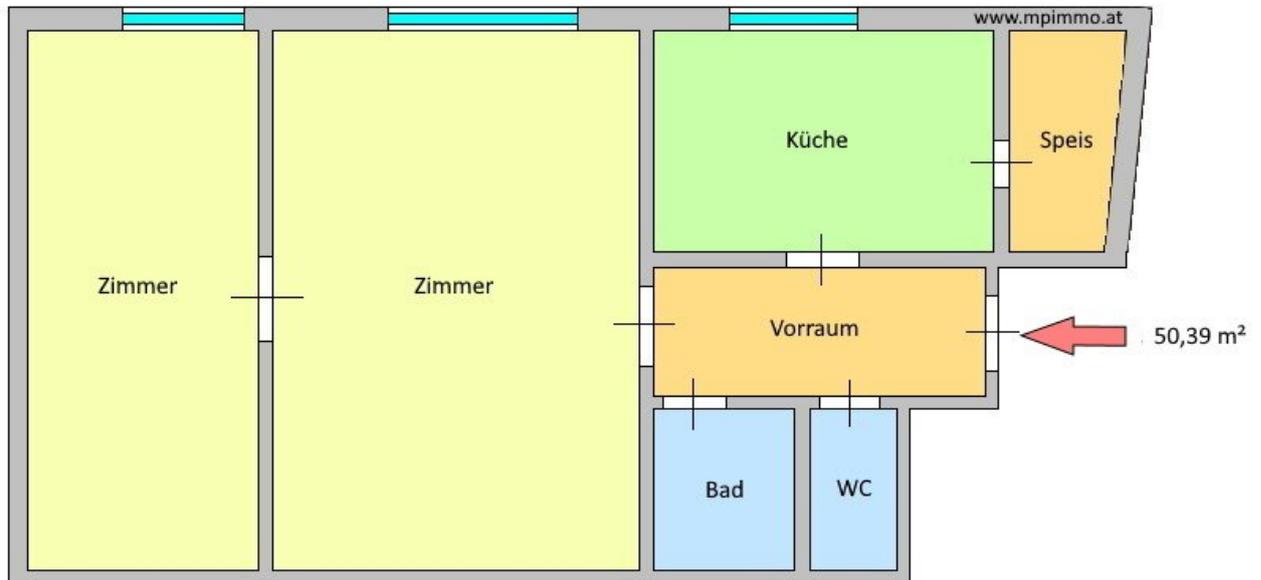
termin zur

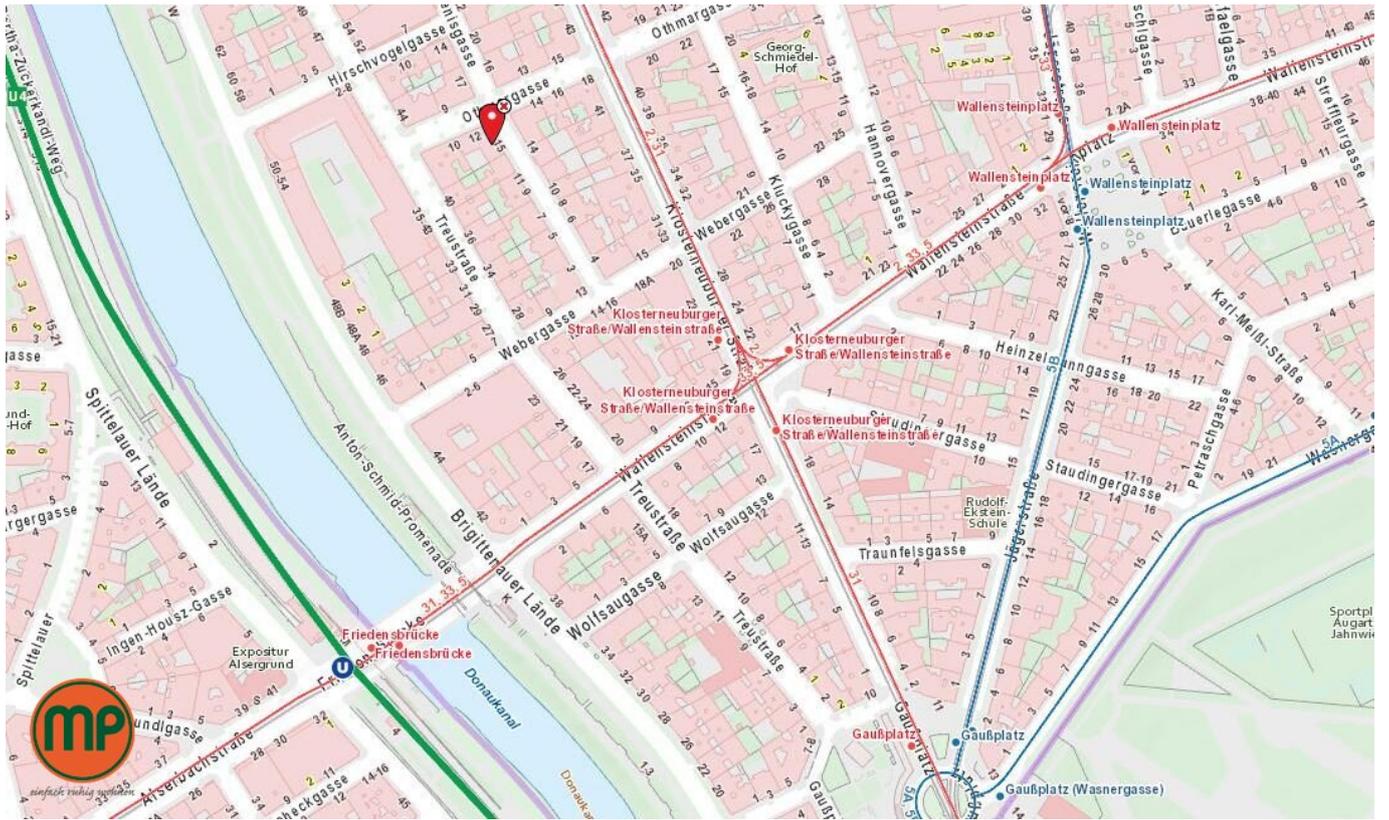


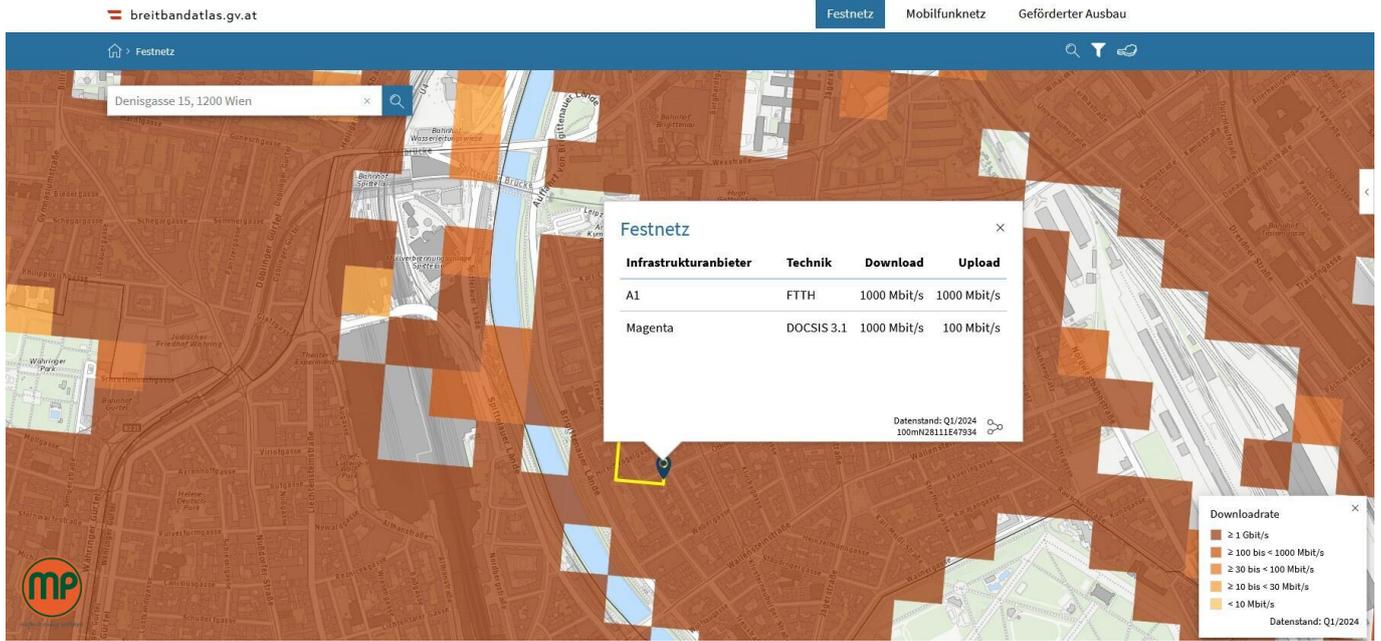


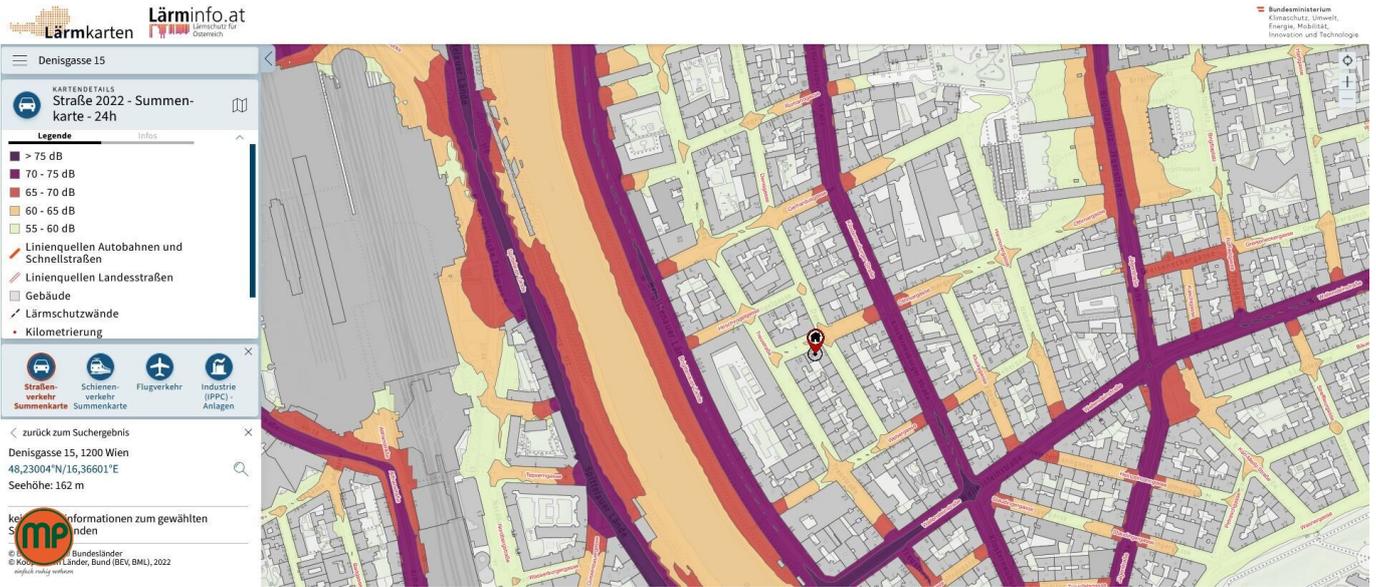












Denisgasse 15, 1200 Wien

### Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
Magenta	314 Mbit/s	70 Mbit/s
A1	253 Mbit/s	114 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q1/2024

100mN28111E47934

### Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q1/2024



## Objektbeschreibung

### LAGE:

Nur wenige Schritte von der Klosterneuburger Straße entfernt wird diese 2-Zimmer-Wohnung zum Verkauf angeboten.

### INFRASTRUKTUR:

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung besticht nicht nur durch ihren Schnitt, sondern auch durch die hervorragende Lage im Herzen des 20. Wiener Gemeindebezirks. Nur wenige Schritte entfernt finden Sie die Klosterneuburger Straße und die Wallensteinstraße, wo die Straßenbahnlinien O, 1, 2, 5, 31 und 33 verkehren. Von hier aus sind Sie bestens an das Wiener Verkehrsnetz angebunden – in nur einer Station oder 5 Gehminuten erreichen Sie die U-Bahn-Station Friedensbrücke. Dort bietet der Donaukanal eine idyllische Möglichkeit für Spaziergänge am Wasser oder sportliche Joggingrunden in den Morgenstunden.

Für Naturliebhaber ist der nahegelegene Augarten ein wahres Paradies. Die großzügigen, gepflegten Grünflächen des barocken Parks laden zu ausgedehnten Spaziergängen, gemütlichen Picknicks oder sportlichen Aktivitäten ein. Mit seinen historischen Alleen und weitläufigen Wiesen ist der Augarten einer der schönsten Orte Wiens, um die Natur mitten in der Stadt zu genießen.

Auch kulinarisch hat die Umgebung einiges zu bieten. Der beliebte Hannovermarkt, nur wenige Gehminuten entfernt, verführt mit einer vielfältigen Auswahl an frischen Produkten und köstlichen Spezialitäten. Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt – von knackigem Obst und Gemüse bis hin zu delikaten Feinkostwaren aus aller Welt.

Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte sowie charmante Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen.

### AUSSTATTUNG:

Mit dem Lift bequem im 3. Stockwerk angekommen, erwartet Sie eine gepflegte, helle 2-Zimmer-Wohnung, die auf rund 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Komfort und eine ruhige Wohnatmosphäre bietet. Der großzügige Vorraum führt Sie zu allen wichtigen Räumen: Das getrennt begehbare WC sowie das Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist, bieten praktische Funktionalität. Die voll ausgestattete Küche mit modernen Geräten bietet zudem eine zusätzliche Speisekammer, die für extra Stauraum sorgt.

Das geräumige Wohnzimmer überzeugt mit seiner Ruhe, da es zum Innenhof ausgerichtet ist – ideal, um sich mitten in der Stadt vom Alltag zu erholen. Gleichzeitig durchfluten die südwestlich gelegenen Fenster den Raum mit natürlichem Licht, was eine helle und freundliche Atmosphäre schafft. Hier können Sie sowohl entspannen als auch gesellige Abende verbringen.

Direkt angrenzend befindet sich das ruhige Schlafzimmer, das genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet und ebenfalls von der ruhigen Innenhoflage profitiert.

Dieses Objekt wird mittels Gaskonvektor Heizung beheizt.

Diese Wohnung verbindet auf ideale Weise die Vorteile des städtischen Lebens mit einem Rückzugsort, der durch Ruhe und Helligkeit besticht – eine perfekte Kombination für all jene, die das urbane Leben lieben, aber auch Wert auf eine entspannte Wohnatmosphäre legen.

**KONTAKT:** Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.