

**++NEU++ Sanierungsbedürftige 3-Zimmer Altbauwohnung,
tolles Potenzial!**



Objektnummer: 59023

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Adresse | Denisgasse |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1200 Wien |
| Zustand: | Teil_vollrenovierungsbed |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 69,11 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | 172,50 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 3,70 |
| Kaufpreis: | 218.890,00 € |
| Betriebskosten: | 207,33 € |
| USt.: | 21,84 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Marinkovic

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien













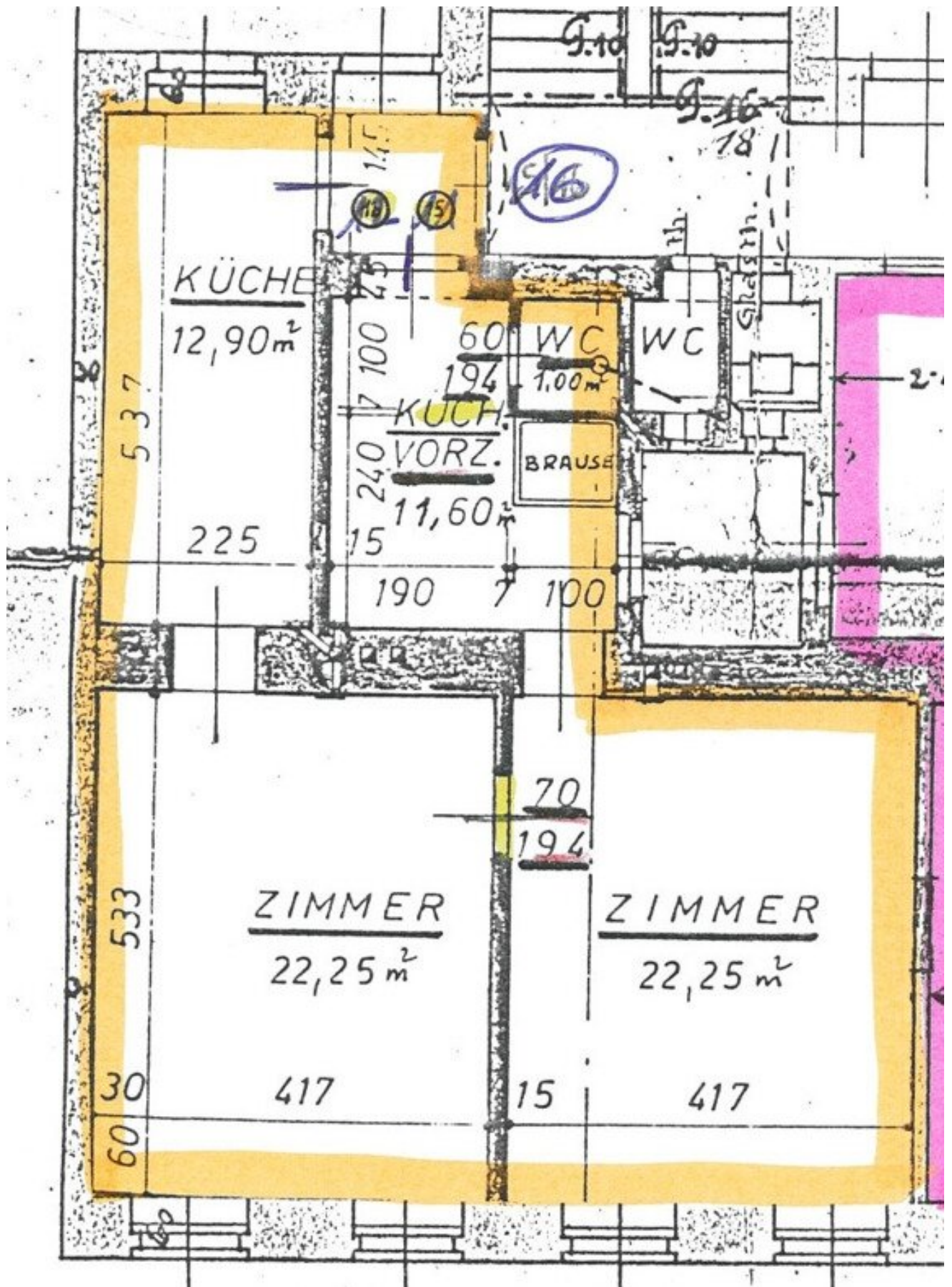


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.


ADONIA
Immobilien
seit 2014



Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler Lage des 20. Bezirks

Wohnfläche: ca. 69 m²

Preis: € 219.000,-

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 69 m² große, renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung in der **Denisgasse**, einer begehrten Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks. Diese Wohnung bietet viel Potenzial, um sich ein individuelles Zuhause zu schaffen, und überzeugt durch die Kombination aus urbaner Nähe und Erholungsmöglichkeiten.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Kabinett (hofseitig)
- Badezimmer
- Wohnzimmer
- Zimmer

(Details sind den Fotos und dem Grundriss zu entnehmen.)

Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem **renovierungsbedürftigen Zustand** und wird im aktuellen Zustand verkauft. **Bad, WC und Therme** sind bereits in der Wohnung vorhanden.

Das Haus

- Klassischer Altbau
- Lage im **3. Stock** ohne Lift

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in der **Denisgasse**, einer attraktiven Wohnlage im 20. Wiener Gemeindebezirk, der für seine Nähe zum Stadtzentrum sowie zu Naherholungsgebieten geschätzt wird.

Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Apotheken, Banken und Restaurants sind fußläufig erreichbar.
- **Gesundheitsversorgung:** Diverse Arztpraxen befinden sich in der Nähe.
- **Freizeit:** Die Umgebung bietet zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- **Straßenbahn:** Linien 2, 5, 31, 33 und 0 ermöglichen eine schnelle Verbindung zur Innenstadt und anderen Bezirken.

Preis

- **Kaufpreis:** € 219.000,-
- **monatliche Kosten (lt. Vorschreibung):** € 313,49

- **Vertragserrichter:** Mag. Georg Kampas (1,5 % + Barauslagen + 20 % USt)

Besichtigungstermine

Bitte senden Sie uns zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins eine schriftliche Anfrage. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die

Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

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