

Inserat ID: 168178

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 295000€

Straße: Denisgasse

1200 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Alexandra Schober, MSc.

Tel:

wien@schober-real.at

Wohnfläche: 66m²

Wenige Gehminuten zur U4-Friedensbrücke



Helle 2-Zimmer-Wohnung mit perfektem Grundriss in zentraler Lage

Diese 2016 hochwertig sanierte Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines gepflegten, älteren Neubaus und überzeugt durch ihre Top-Ausstattung, sowie die ausgezeichnete Lage und Anbindung. Alle Räume sind zentral vom Vorzimmer aus begehbar ? ideal für Singles, Paare oder als WG.

Raumaufteilung:

Vorzimmer mit modernen, großformatigen Fliesen (ebenso im Bad und WC)

Küche mit schöner Einbauküche inkl. Kühl-/Gefrierkombination, E-Herd mit Ceran-Kochfeld, Dunstabzug, Waschmaschinen- und Geschirrspüleranschluss

Zwei helle, getrennt begehbare Zimmer

modernes Badezimmer mit Glasdusche und Handtuchwärmer

Separates WC

Ausstattungshighlights:

Sicherheitstüre Klasse 3

Jalousien in allen Wohnräumen

Helligkeit durch große Fensterflächen (ost- und nordseitig)

General-Wasserabschaltung mit Magnetventil direkt neben der Wohnungstür

Neues Tableau für Türöffner im Haus (Sicherheit durch Begeh-Card)

Waschküche im Haus (gegen Gebühr)

Liftsanierung 2025 abgeschlossen

Beheizt wird die Wohnung über eine 2016 installierte Gaskombitherme. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugehörig.

Der Stand der Reparatur-Rücklage beträgt per 30.06.2025 ca. ? 68.800,--.

Die Betriebskosten betragen derzeit monatlich ? 155,89 plus Reparaturrücklage von ? 79,72.

Bitte beachten Sie, dass der Vertragserrichter vorgegeben ist - die Kosten für die Abwicklung betragen für die Käuferseite 1,5 % der Kaufsumme zzgl. UST zzgl. Barauslagen.

Lage & Infrastruktur:

Die U-Bahn-Stationen U4 Friedensbrücke und U6 Jägerstraße erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Die Straßenbahnlinien 5, 31, 33, sowie der Bus 35A befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten sind nur ca. 50 m entfernt, ebenso bieten Donaukanal-Radwege und der Augarten ein hohes Freizeit- und Erholungsangebot.

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

Eckdaten

Wohnfläche: 66m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 71.28m²

fgeewert: 2.65m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 295000€

Nebenkosten: 155.89€

Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Schober, MSc.

E-Mail: wien@schober-real.at