

# Exposé

## Wohnung in Wien

**PROVISIONSFREI VOM EIGENTÜMER - DG40.at !!**  
**kernsanierte Altbaujuwelle in 1200 Wien**



Objekt-Nr. **OM-329901**

### Wohnung

Verkauf: **251.328 €**

Ansprechpartner:  
S&B Properties GmbH

Denisgasse 40  
1200 Wien  
Wien  
Österreich

Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	36,96 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 Q1/2025) 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 Q1/2025 (derzeit in Sanierung Besichtigung möglich)

19 Wohneinheiten teilweise mit Loggia

Dachgeschosswohnungen mit Klimaanlage 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 Klimaanlage und großzügigen Terrassenflächen

Hochwertige Materialien, Parkettböden aus Echtholz – Eiche

Fußbodenheizung

neu errichteter Personenaufzug

### **Fußboden:**

Parkett

## Lage

Mit der Straßenbahnlinien 31 in 13 Minuten in die Wiener Innenstadt oder mit der Straßenbahnlinie 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

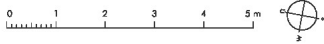
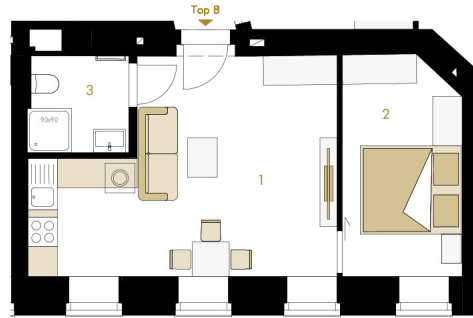
Mezzanin  
Top 8



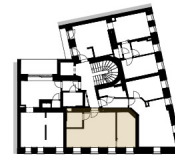
PROPERTIES

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>



Unerbändliche Grundrisinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Duelle, Badewanne, WC und Thermo - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsanschlag. 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  
Lampigasse 9/11  
1200 Wien