

**Großzügliches Wohnen auf 182m² im Dachgeschoß mit
Garten und Stadtblick in 1210 Wien**



Objektnummer: 425

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	182,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	39,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 136,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	165,00 €

Ihr Ansprechpartner



Stefan Hausmann

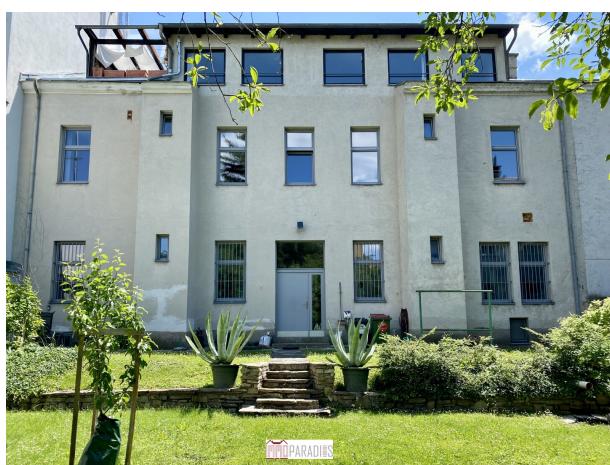
Immoparadies GmbH
Theaterplatz 4
2500 Baden

T +43 676 3244767

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



IMMOPARADIES



IMMOPARADIES



IMMOPARADIES



IMMO PARADIES



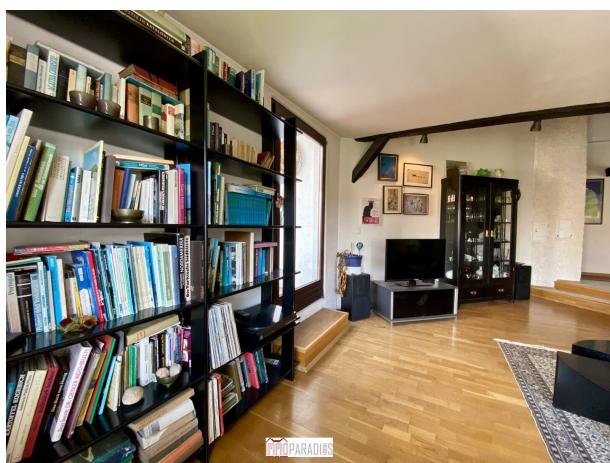
IMMO PARADIES



IMMO PARADIES



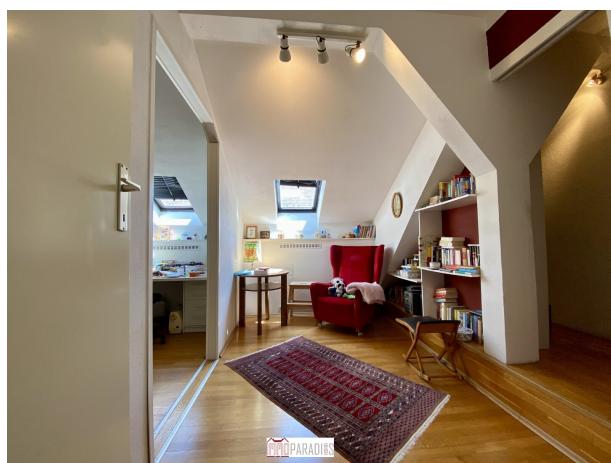
IMMOPARADIES

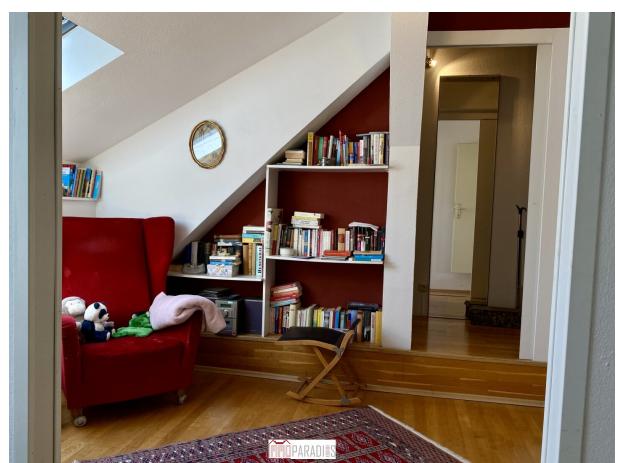
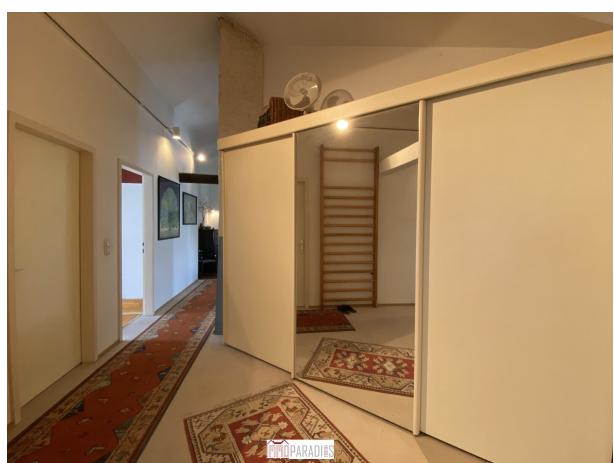


IMMOPARADIES



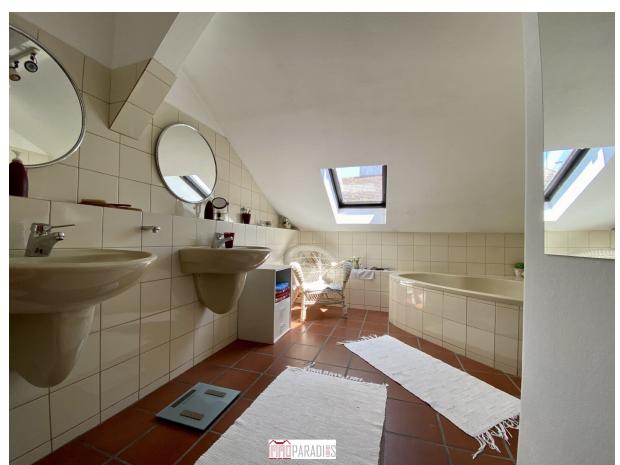
IMMOPARADIES



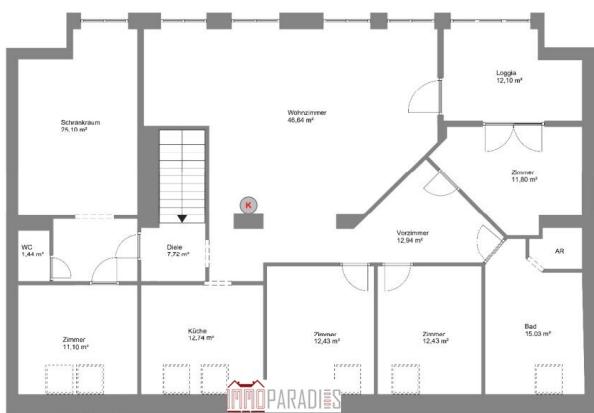


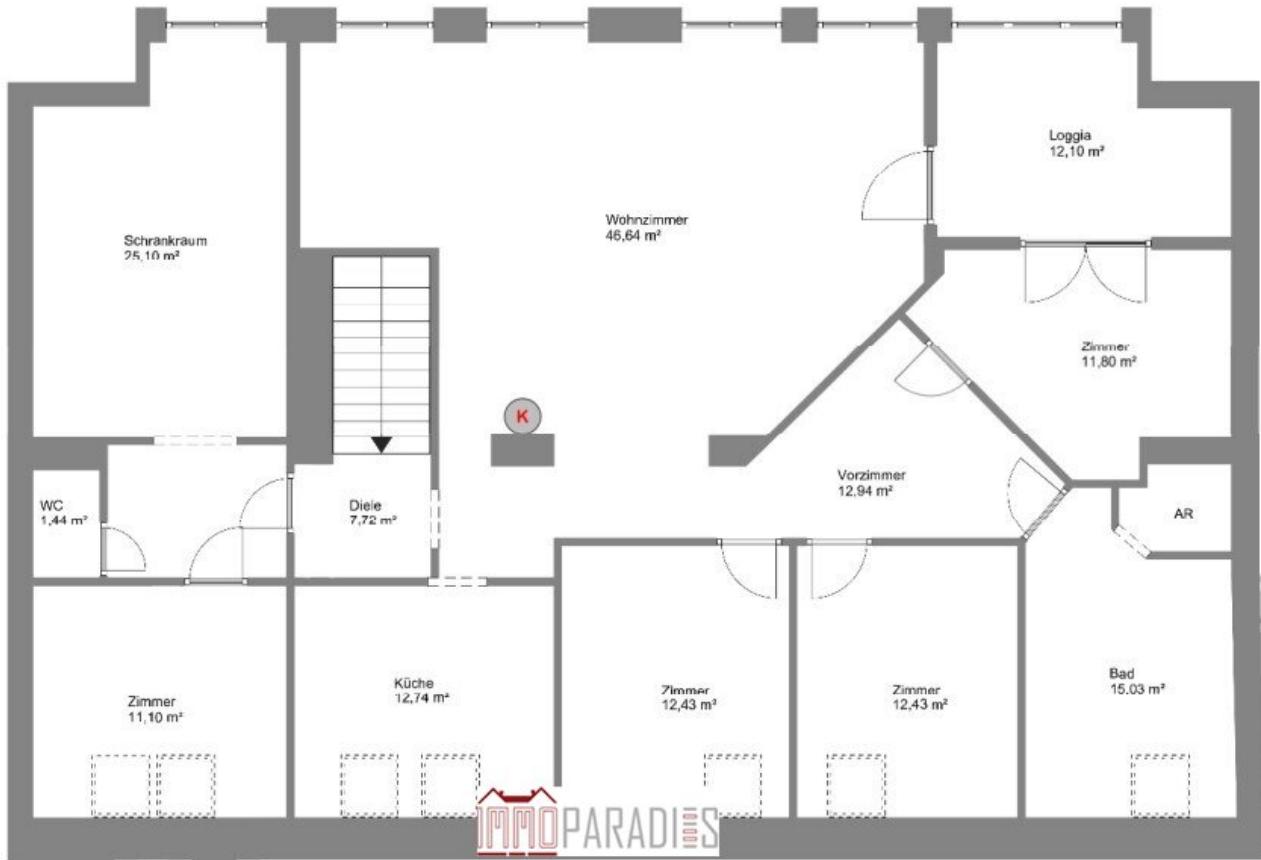


IMMO PARADIES



IMMO PARADIES





Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohngegenden des 21. Bezirks befindet sich diese gepflegte, sofort bezugsfertige Eigentumswohnung. Mit rund 182 m² Wohnfläche, einer Loggia, zwei Kellerräumen und einem durchdachten Grundriss bietet sie ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf – eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung mit hervorragender Infrastruktur.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 182 m²
- Loggiafläche: ca. 12 m²
- Kellerfläche: ca. 39 m²
- Etage: 1. Dachgeschoss
- Zimmer: 6
- Bäder: 1
- WCs: 2
- Abstellraum: 1
- Keller: 2
- Loggia: 1
- Beziehbar: sofort

- Baujahr: 1900 – Generalsaniert: 1985
- Bauart: Neubau (nach Sanierung)
- Heizung: Etagenheizung (Gas)

Ausstattung

Die Wohnung ist in massiver Bauweise errichtet und in einem gepflegten Zustand.

Das großzügige Badezimmer ist mit Fenster, Badewanne, Dusche und WC ausgestattet. Ein weiteres separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Weitere Merkmale:

- Absolute Ruhelage
- Vollverschlossene Infrastruktur
- Stadtblick
- Gepflegte Gemeinschaftsanlage

Lage & Umgebung

Die Anton-Dengler-Gasse liegt in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Wohngebiet von 1210 Wien (Floridsdorf) – einer Gegend, die durch ihre hohe Lebensqualität und ausgezeichnete Erreichbarkeit besticht.

Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinien und Busverbindungen in unmittelbarer Nähe
- U-Bahn-Anschluss (U6 Floridsdorf) in wenigen Minuten erreichbar
- Schnelle Anbindung an die A22 (Donauuferautobahn)

Bildung & Familie:

- Zahlreiche Kindergärten, Volks- und Mittelschulen im direkten Umfeld
- Gymnasien und höhere Schulen in kurzer Fahrdistanz
- Spielplätze und Grünflächen fußläufig erreichbar

Freizeit & Erholung:

- Nahe zum beliebten Donaupark, Alte Donau und Neue Donau – ideal für Spaziergänge, Radtouren und Wassersport
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in der Umgebung

- Gute medizinische Versorgung durch nahegelegene Arztpraxen und das Krankenhaus Floridsdorf

Hier wohnen Sie in absoluter Ruhe, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen – eine perfekte Kombination aus Urbanität und Erholung.

Kostenübersicht

- Kaufpreis: € 499.000,-
- Kaufpreis pro m²: € 2.742,-
- Betriebskosten: € 165,- / Monat
- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Fazit

Diese charmante und großzügige Wohnung überzeugt durch ihre Ruhelage, durchdachte Aufteilung und die hervorragende Lagequalität im Herzen von Floridsdorf. Ein ideales Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen mit urbaner Infrastruktur verbinden möchten.

Möchten Sie sich selbst ein Bild von dieser schönen Immobilie machen? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage unter **hausmann@immoparadies.at**

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen **persönlichen Termin** unter **0676 3244767**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap