

## **Großzügiges Wohnen auf 182m<sup>2</sup> im Dachgeschoß mit Garten und Stadtblick in 1210 Wien**



**Objektnummer: 425**

**Eine Immobilie von Immoparadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	182,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	39,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 136,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	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.





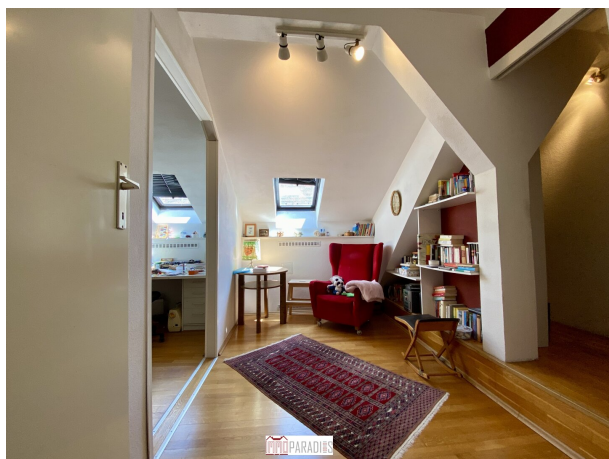




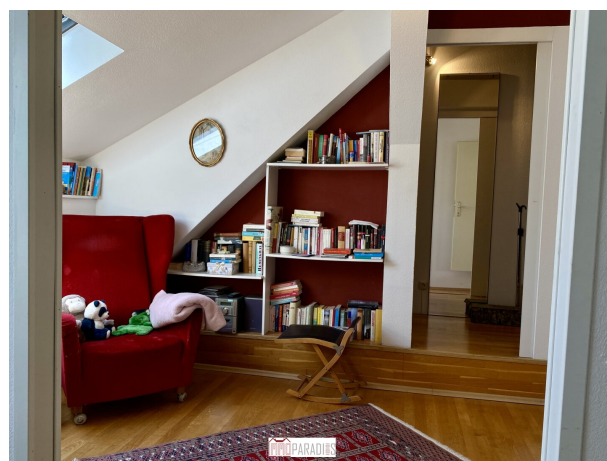
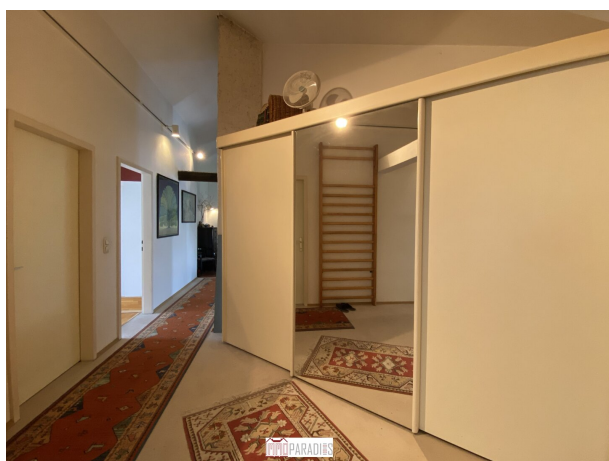








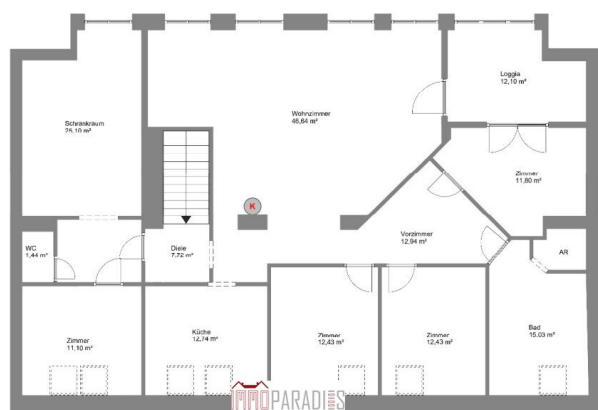




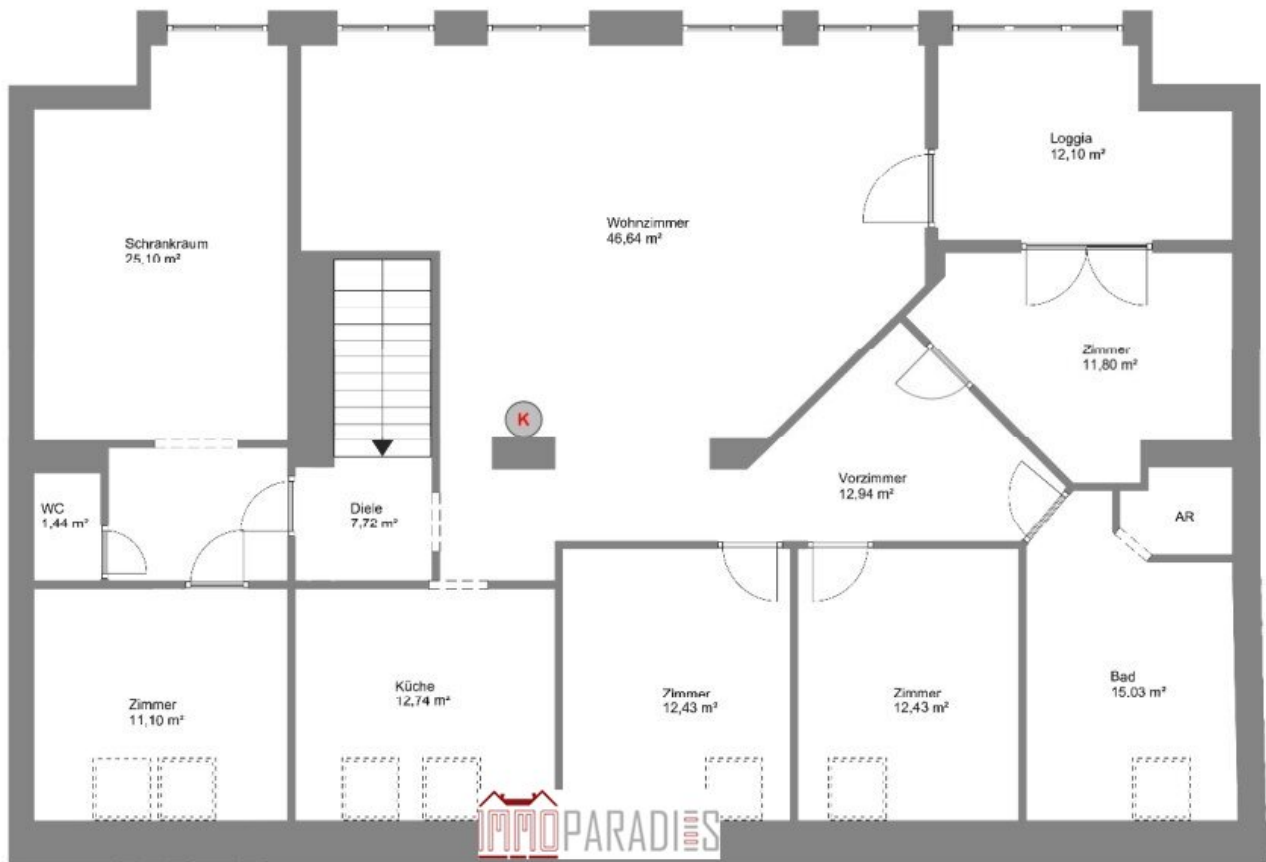














## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohngegenden des 21. Bezirks befindet sich diese gepflegte, sofort bezugsfertige Eigentumswohnung. Mit rund 182 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Loggiafläche: ca. 12 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 39 m<sup>2</sup>
- 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
- Vollerschlossene 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