

Schönes Reihenhaus mit 2 großen Dachterrassen

friends®
immobilien

friends®
immobilien

FROHE
Weihnachten

UND EIN SCHÖNES

NEUES JAHR 2025



WÜNSCHT IHNEN DAS GESAMTE FRIENDS TEAM!



Objektnummer: 310457

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Endresstraße
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,00 m ²
Nutzfläche:	184,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Garten:	35,00 m ²
Keller:	63,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 139,53 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	424,22 €
USt.:	47,72 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

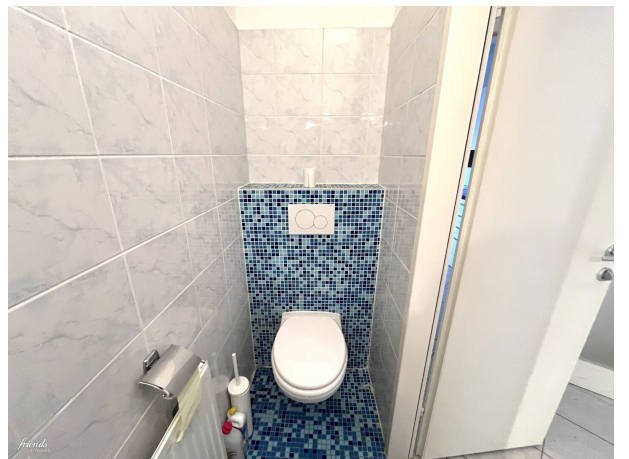
Ihr Ansprechpartner



Kerstin Schratt









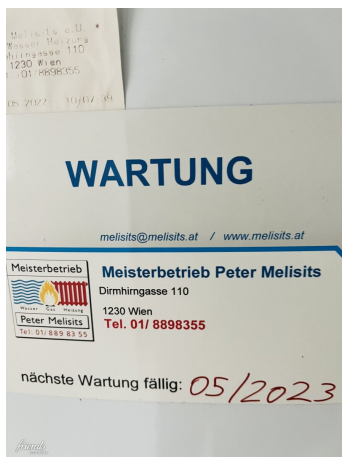










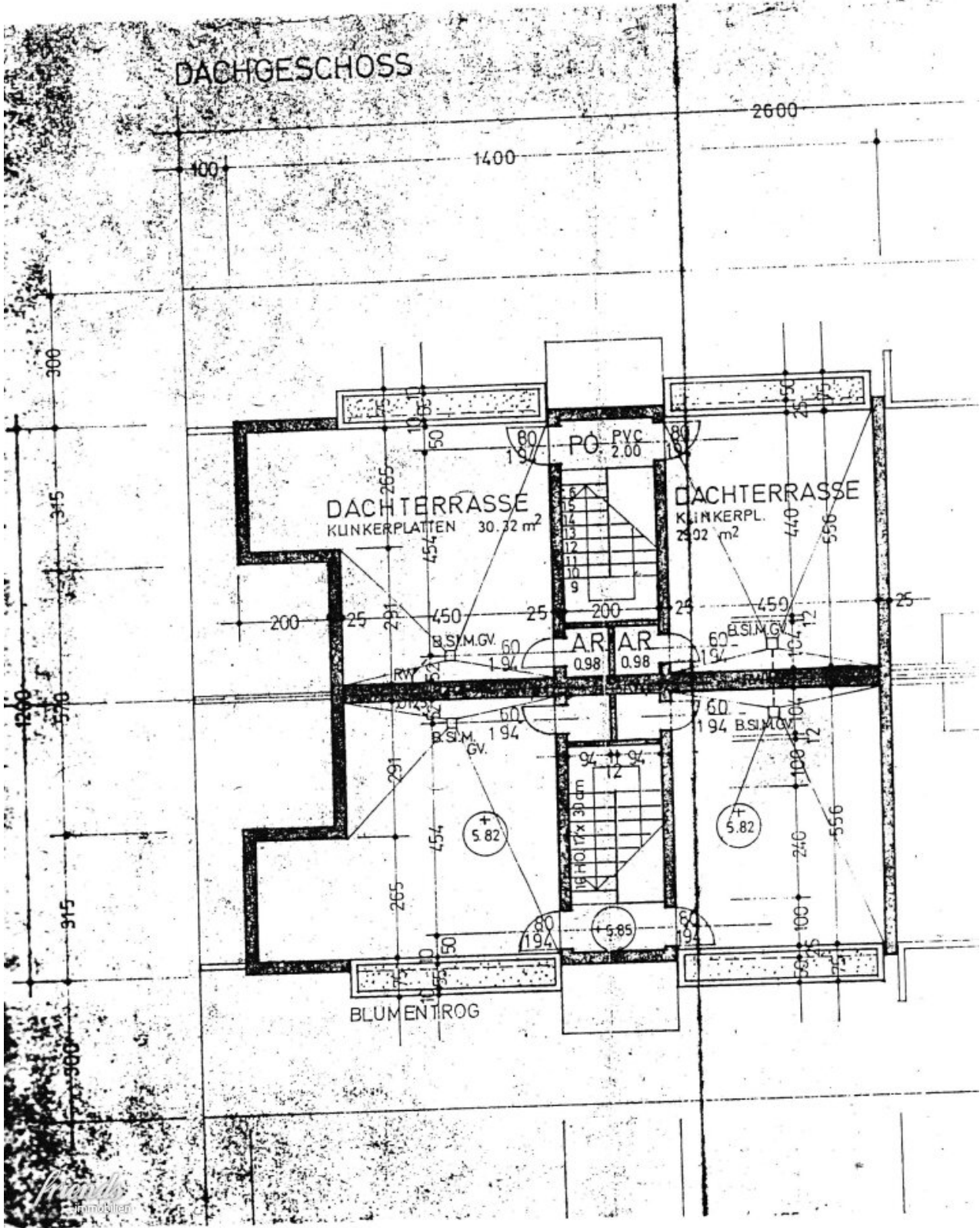


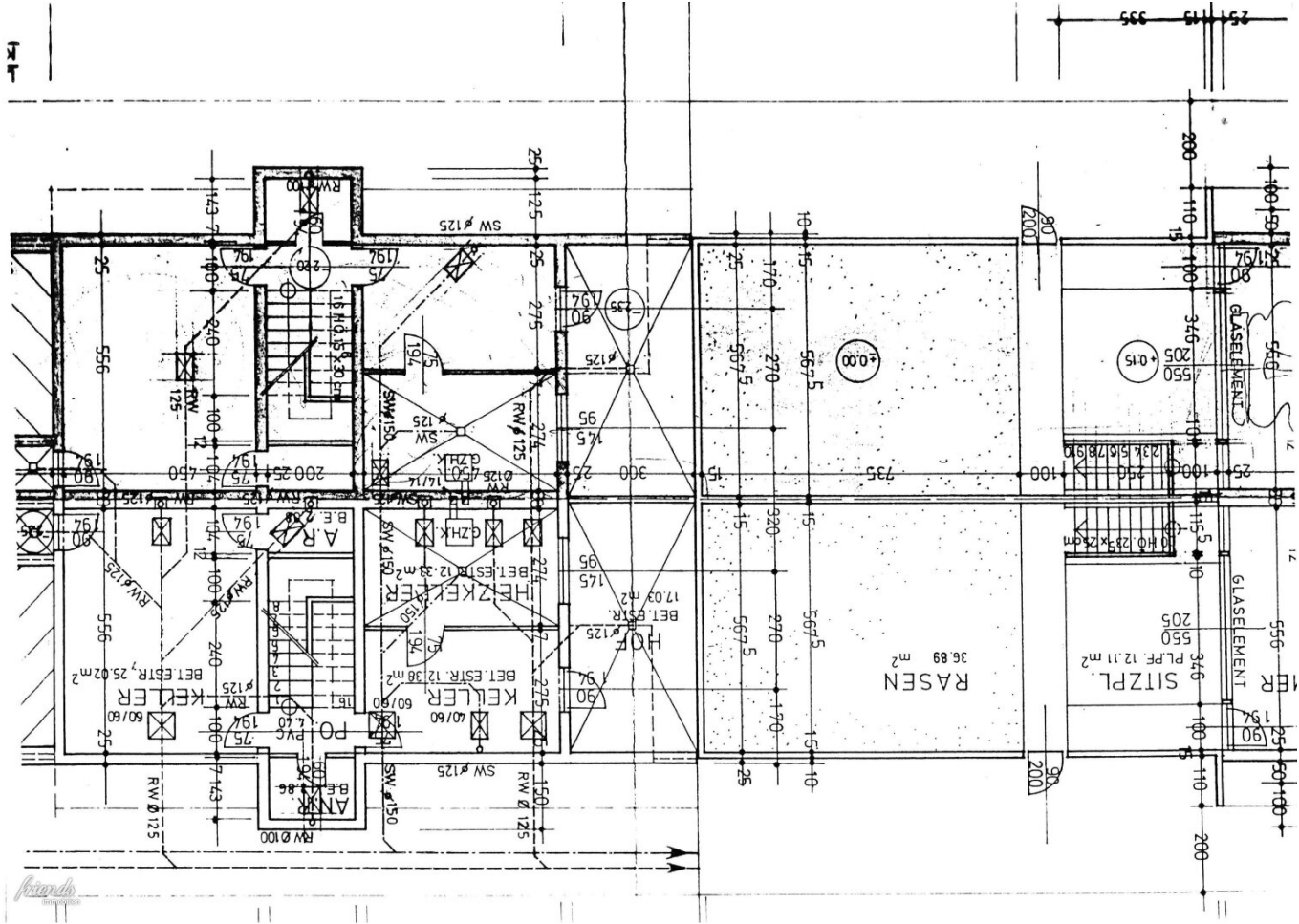






DACHGESCHOSS

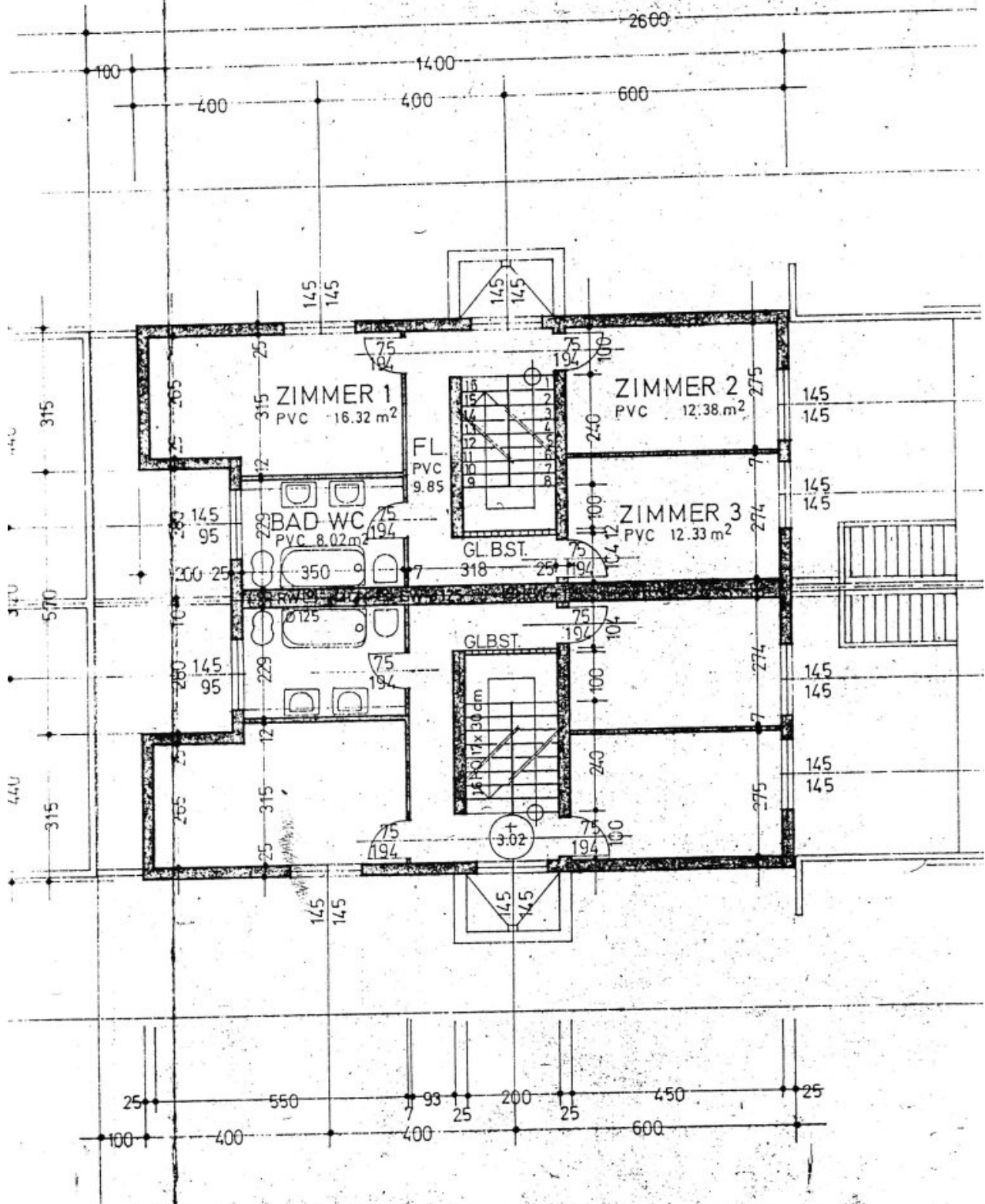




frando

K.L.

1. STÜCK



VI.

Berechnung der Gesamtnutzfläche des Eigenheimes:

Wohnraum	27,62 m ²	P	
EBplatz	12,78	F	
Zimmer 1	16,32	T	
Zimmer 2	12,38	T	
Zimmer 3	12,33	T	
Küche	9,01	F	
Garderobe	3,23	F	
WC	1,82	F	
Bad	8,02	F	
Flur Erdgeschoß	7,64	F	
Flur 1. Stock	9,85	P	
<u>Wohnfläche</u>	<u>121,00 m²</u>		121,00 m ²
Dachgeschoß Abstellraum 1	0,98 m ²		
Abstellraum 2	0,98		
Podest	2,00	-	
Heizkeller	12,33		
Keller 1	12,38		
Keller 2	25,02		
Abstellraum 3	2,08		
Anschlußraum	2,86		
Flur	4,40		
<u>Nebenraumfläche</u>	<u>63,03 m²</u>		63,03 m ²
Wohnnutzfläche			184,03 m ²
Dachterrasse 1	30,32 m ²		
Dachterrasse 2	25,02		
Atrium	49,00		
Wirtschaftshof	17,03		
<u>Freifläche</u>	<u>121,37 m²</u>		121,37 m ²
Gesamtnutzfläche			305,40 m ²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses Haus in Liesing.

RAUMAUFTEILUNG:

EG: Vorraum, Wohnzimmer 28 m², Gang, Esszimmer 13 m², separate Küche 9 m², Gästetoilette, Terrasse 12 m² mit Abgang zum Keller, Atriumgarten 37 m²;

OG: 1. Kinderzimmer 12 m², Schlafzimmer 16 m², Gang, Tageslichtbad mit Dusche, Wanne, WC und Doppelwaschbecken 8 m², 2. Kinderzimmer 12 m²,

DG: Podest, 1. Dachterrasse Richtung Garten mit innenliegender Dusche 25 m², 2. Dachterrasse straßenseitig mit Abstellraum 30 m²

KG: großer Raum mit Glastür Richtung Garten 25 m², 2 Abstellräume, 1. Zimmer 12 m² mit Ausgang zum Lichthof 17m², Waschküche/2. Bad mit Dusche, WC und Waschbecken 12 m².

Gartens vollummauert mit Gartentür.

KFZ- Stellplatz auf Allgemeingrund ist vorhanden.

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 <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <5.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap