

## 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 <sup>2</sup>
Nutzfläche:	184,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Garten:	35,00 m <sup>2</sup>
Keller:	63,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 139,53 kWh / m <sup>2</sup> * 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**



friends  
immobilien



friends  
immobilien



friends  
immobilien















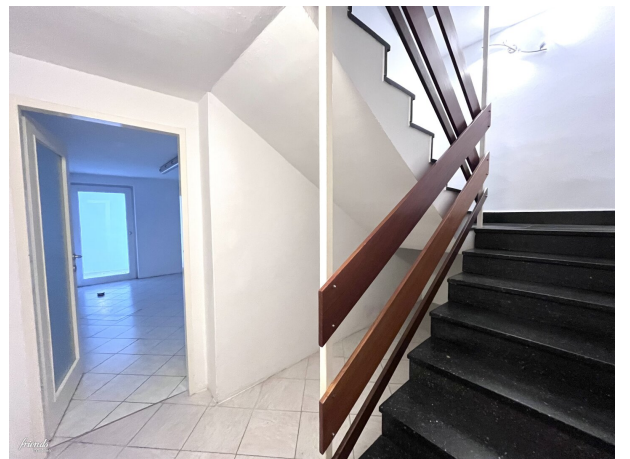






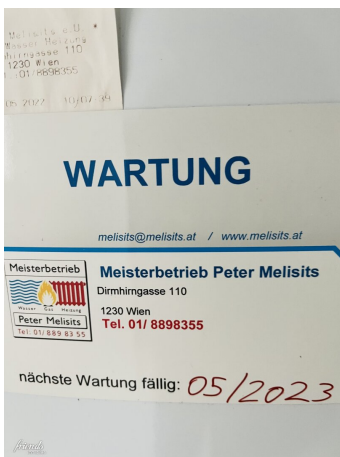
















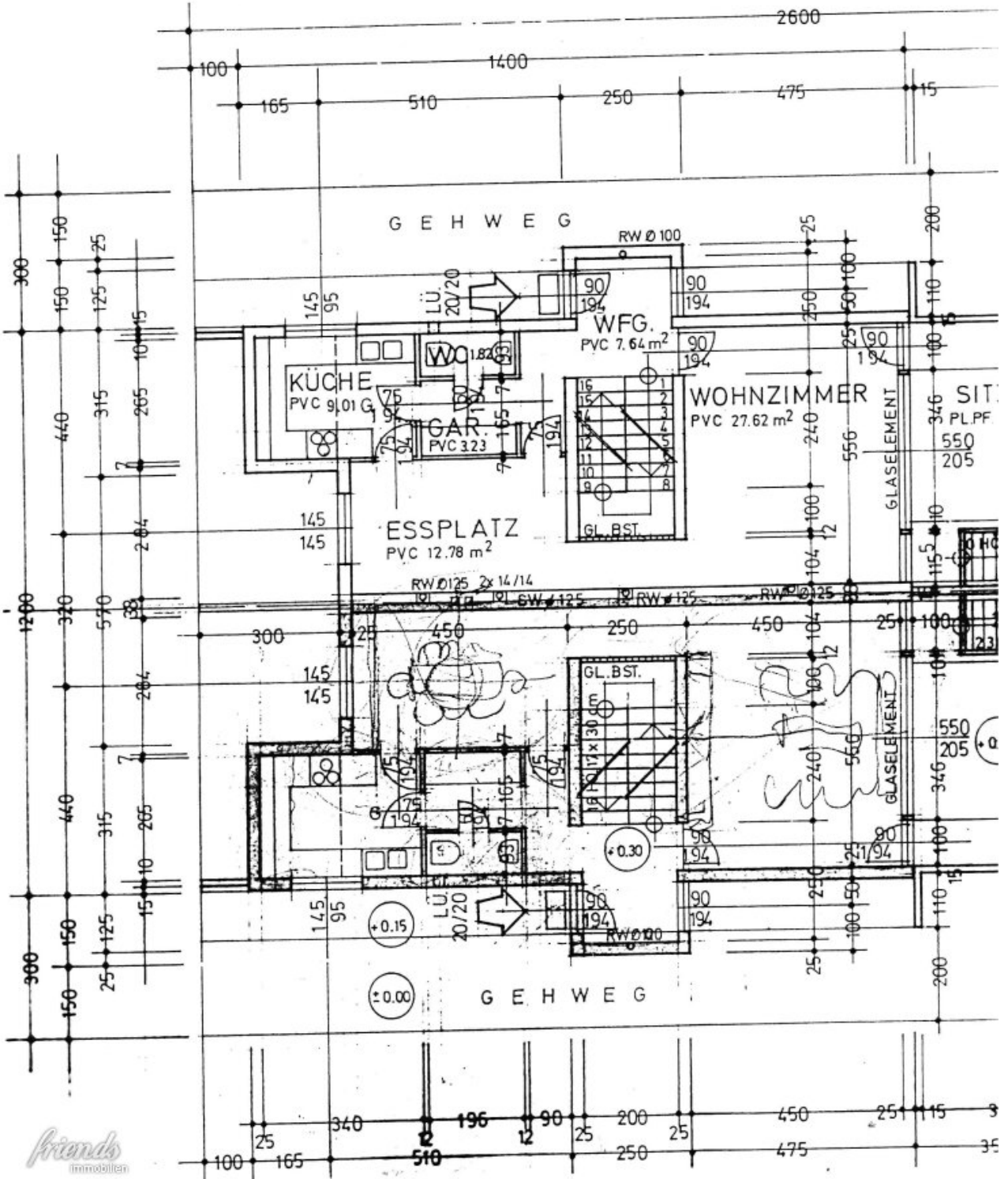






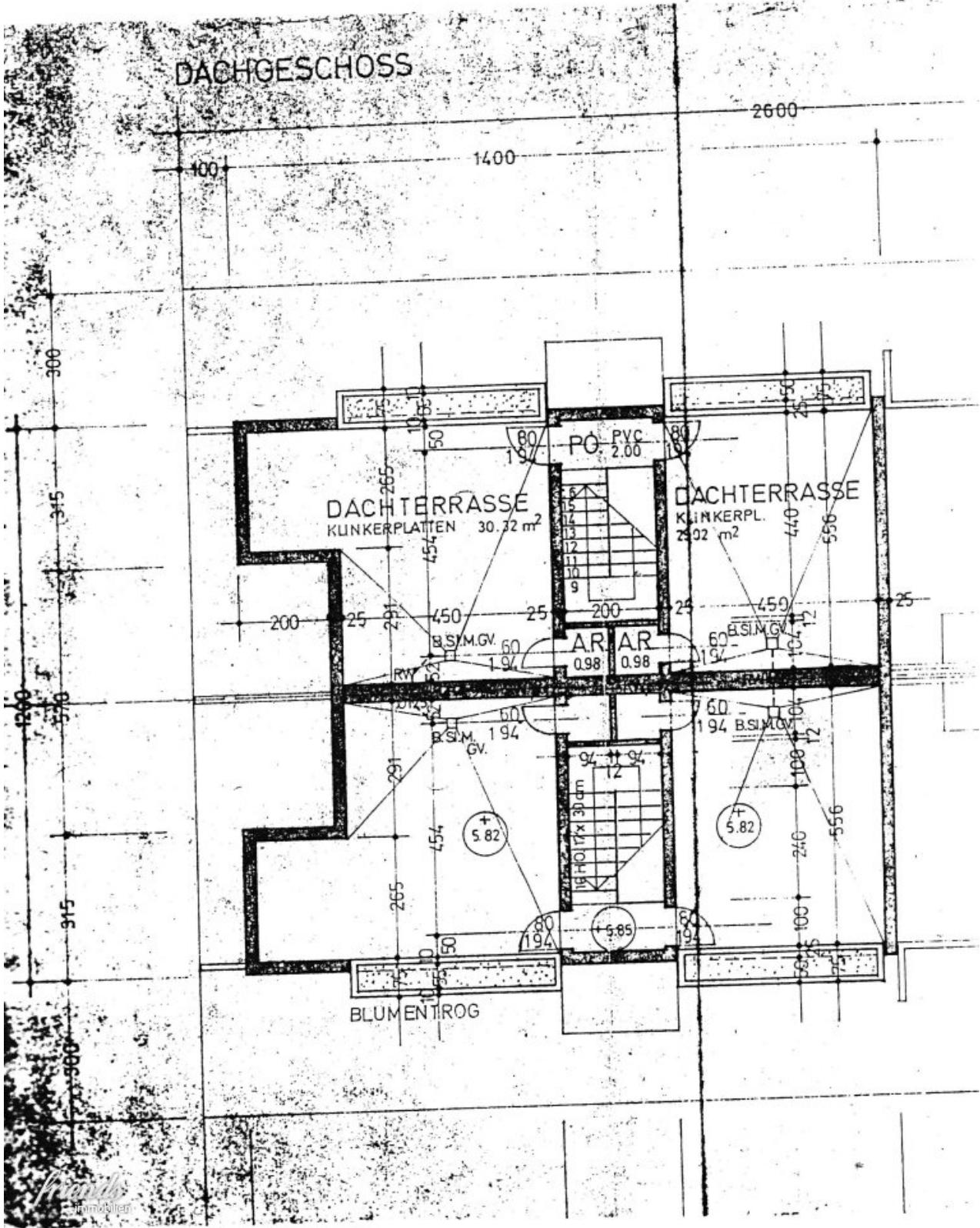


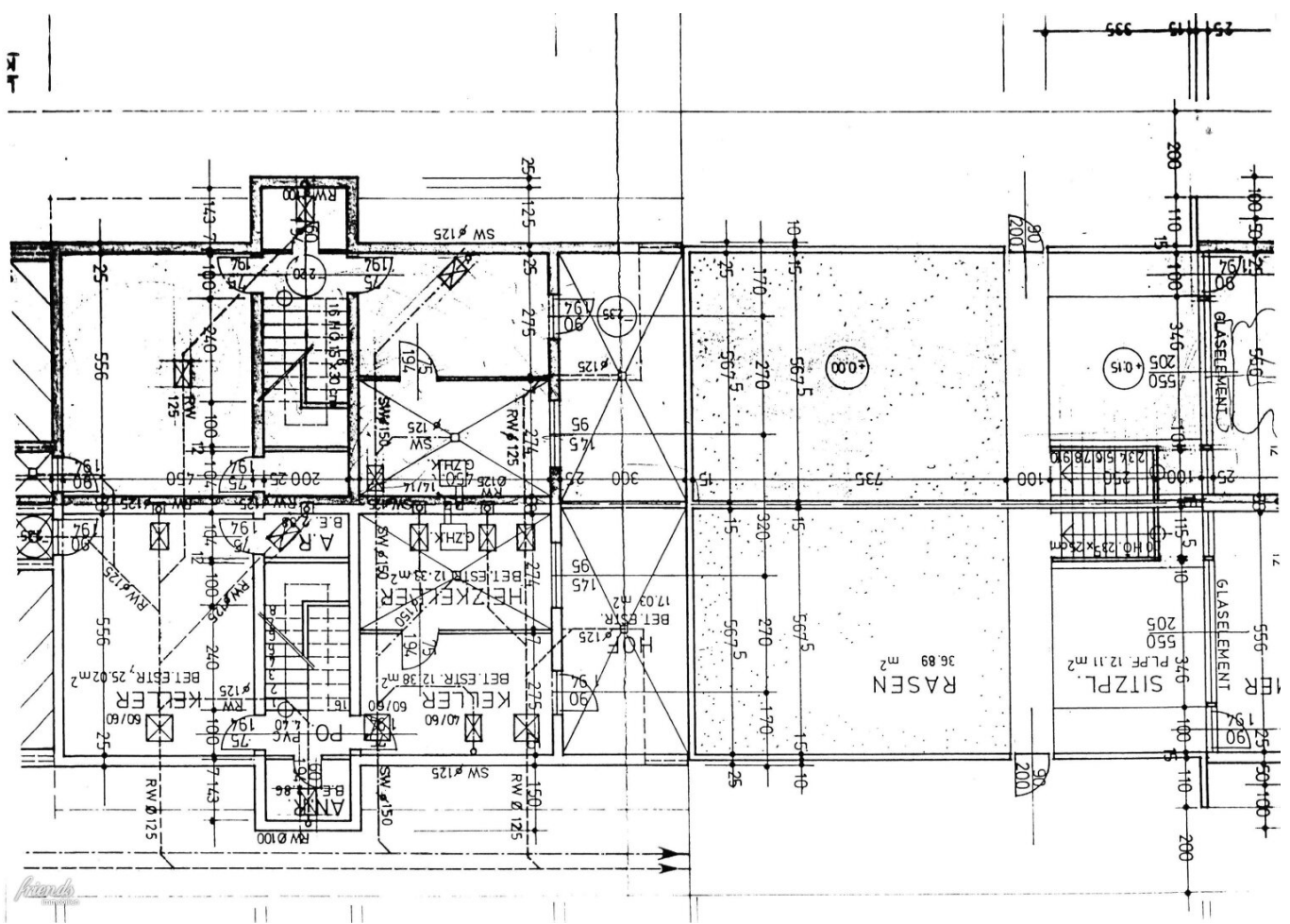
# ERDGESCHOSS





# DACHGESCHOSS



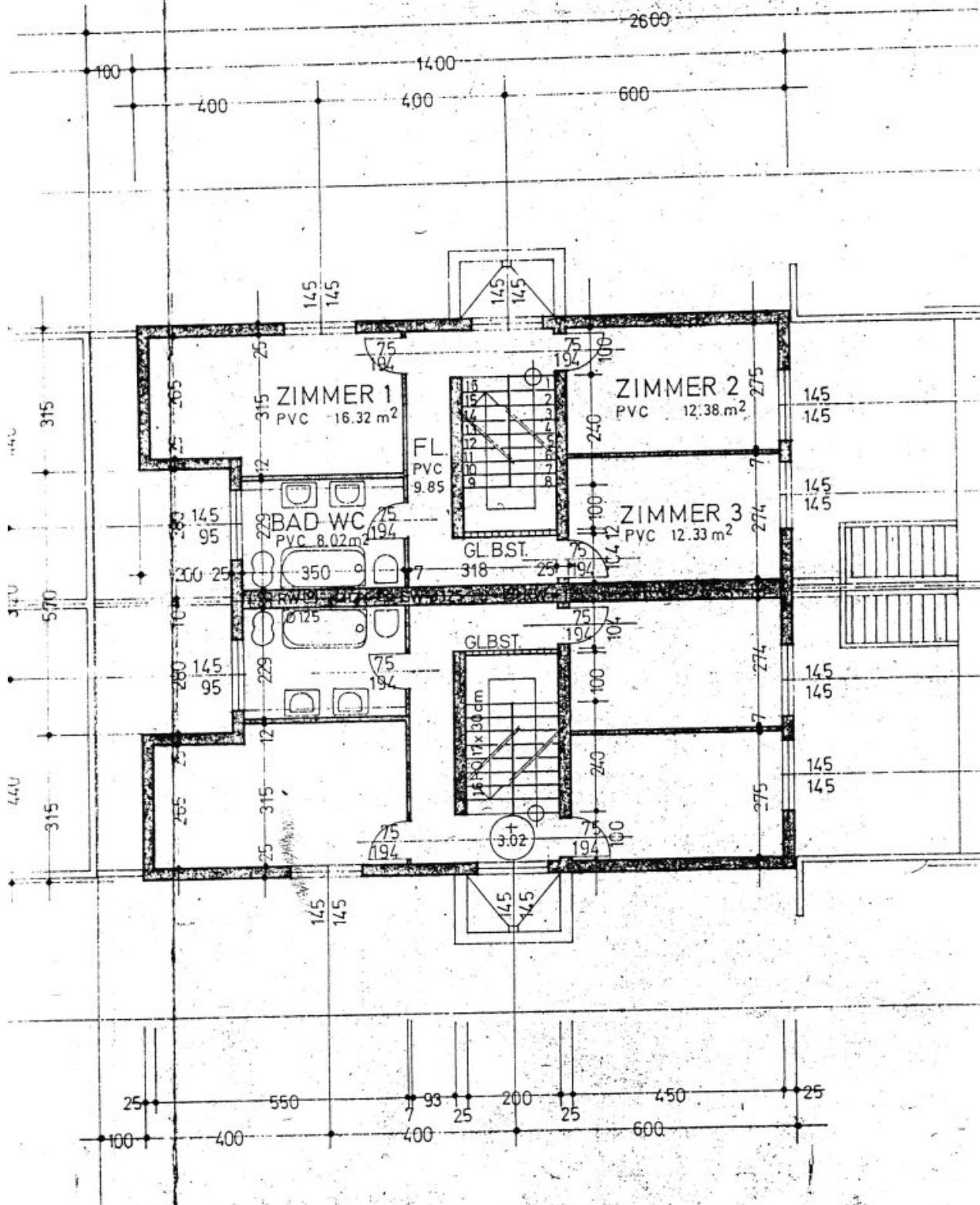


*Aranda*

K.L.



# 1. STÜCK



VI.

Berechnung der Gesamtnutzfläche des Eigenheimes:

Wohnraum	27,62 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup></u>		121,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß Abstellraum 1	0,98 m <sup>2</sup>		
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 m<sup>2</sup></u>		63,03 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche			184,03 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1	30,32 m <sup>2</sup>		
Dachterrasse 2	25,02		
Atrium	49,00		
Wirtschaftshof	17,03		
<u>Freifläche</u>	<u>121,37 m<sup>2</sup></u>		121,37 m <sup>2</sup>
Gesamtnutzfläche			305,40 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses Haus in Liesing.

### RAUMAUFTEILUNG:

EG: Vorraum, Wohnzimmer 28 m<sup>2</sup>, Gang, Esszimmer 13 m<sup>2</sup>, separate Küche 9 m<sup>2</sup>, Gästetoilette, Terrasse 12 m<sup>2</sup> mit Abgang zum Keller, Atriumgarten 37 m<sup>2</sup>;

OG: 1. Kinderzimmer 12 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 16 m<sup>2</sup>, Gang, Tageslichtbad mit Dusche, Wanne, WC und Doppelwaschbecken 8 m<sup>2</sup>, 2. Kinderzimmer 12 m<sup>2</sup>,

DG: Podest, 1. Dachterrasse Richtung Garten mit innenliegender Dusche 25 m<sup>2</sup>, 2. Dachterrasse straßenseitig mit Abstellraum 30 m<sup>2</sup>

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

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