

Großzügige Wohnung mit Garten & Garage in Mauer!



Objektnummer: 271545673

Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Endresstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	1994
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,52 m ²
Zimmer:	2
WC:	2
Garten:	50,30 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

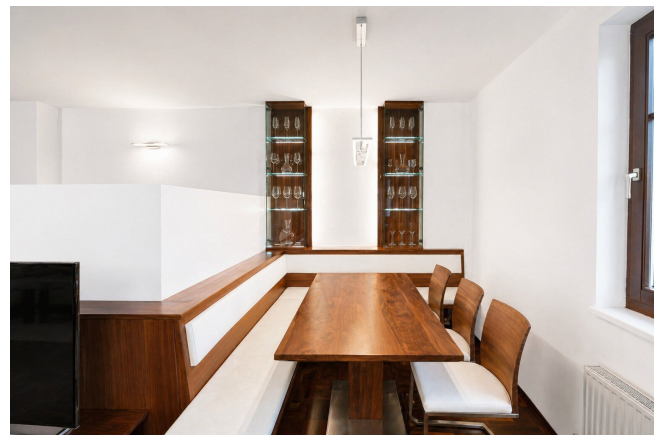


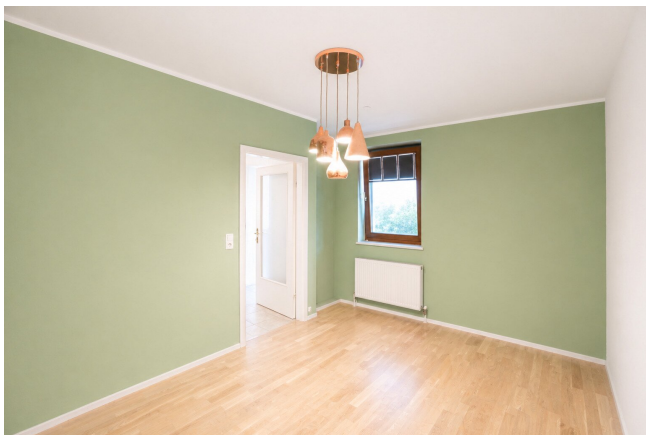
DI Ana Putric

Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 17 T 10
1010 Wien

T +43 676 4695367



















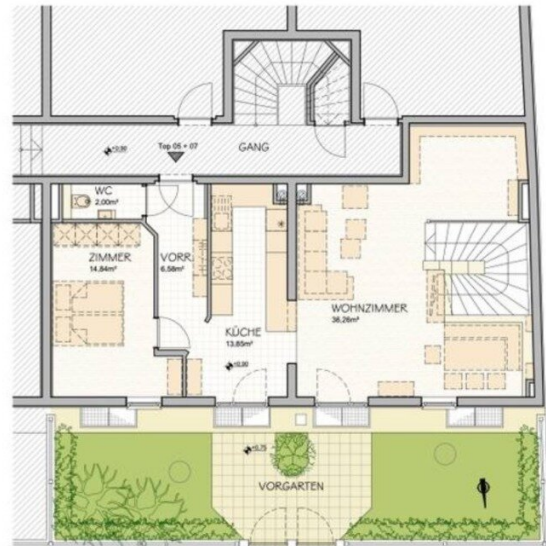
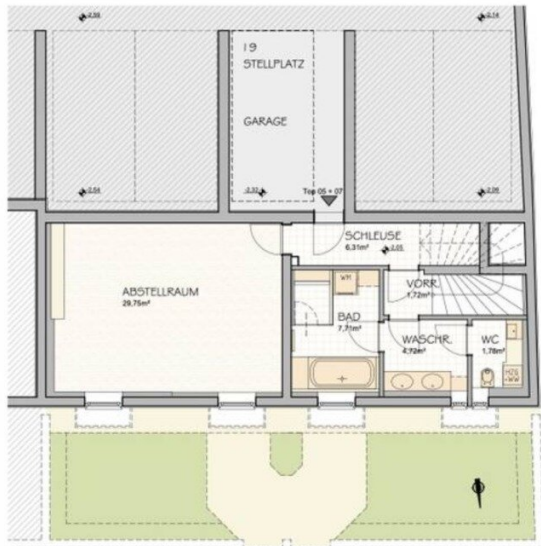
2 Zimmer

EG 73,53m²

KG 51,99m²

Gesamt 125,52m²

M = 1:100



Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in begehrter Lage in Wien-Mauer!

Diese großzügige, hochwertig sanierte Erdgeschosswohnung vereint auf ca. 126 m² Wohnfläche den Komfort einer Wohnung mit dem Wohngefühl eines Hauses. Die durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung sowie attraktive Freiflächen schaffen ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Eigennutzer.

Genießen Sie entspannte Stunden nach einem langen Tag in der komfortablen Badewanne oder starten Sie Ihren Morgen mit einem Kaffee auf dem Balkon bzw. der Terrasse – begleitet von einem schönen Ausblick und angenehmer Ruhe mitten in der Stadt.

Highlights auf einen Blick

- Helle Fliesenflächen – zeitlos elegant und pflegeleicht
- Eigene Freifläche / Garten – zusätzlicher Wohnraum im Grünen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Fußbodenheizung (in den verfliesen Bereichen)
- Hochwertige Küchenarbeitsplatte aus Granit
- Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Doppeltes Kellerabteil
- Garagenplatz im Haus – komfortables und sicheres Parken
 - Zweiter Stellplatz optional um € 20.000 erwerbbar

Umfangreiche Sanierung des Untergeschosses (2020/2021):

Neue Gastherme und Boiler, teilweise Fußbodenheizung, moderne Sanitäranlagen, maßgefertigte Badmöbel (Tischlerarbeit), neuer Parkettboden sowie neue Fliesen.

Raumaufteilung

Erdgeschoss (EG):

- Vorraum
- WC
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Schlafzimmer
- Küche
- Garten / Freifläche

Untergeschoss (UG):

- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates WC

- Abstellraum
- Raum mit vielseitiger Nutzung (z. B. Fitnessraum oder Hobbybereich)
- Direkter Zugang zur Garage

Weitere Hinweise

- Die aktuell dargestellte Möblierung dient ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Einrichtungskonzepte.
- Die Wände im Wohnbereich sind derzeit – wie im Schlafzimmer – in Grün gehalten.
- Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt und voraussichtlich ab **Ende Sommer** bezugsbereit.

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.750m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap