++ Licht, Ruhe & Top?Anbindung – Bus, S?Bahn & Einkauf fast ums Eck I MB IMMOBILIEN ++



Grünblick aus jedem Zimmer

Objektnummer: 4615

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Endresstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m²
Nutzfläche:	80,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m²
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	236,00 €
Heizkosten:	85,73 €
Sonstige Kosten:	220,07 €

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

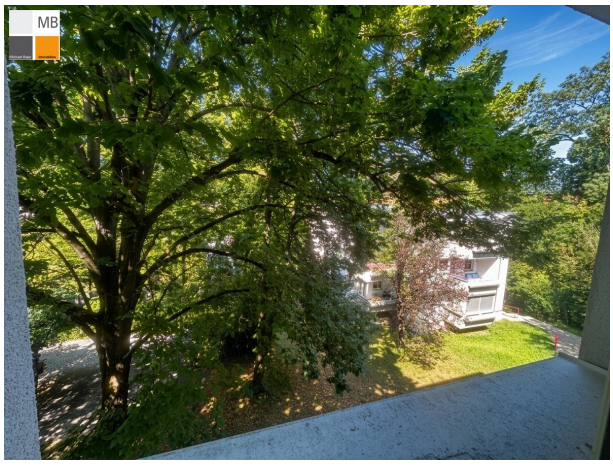


































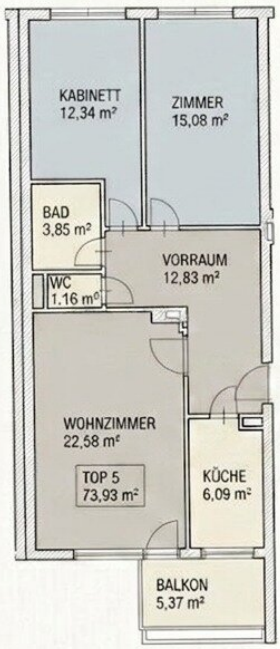



MB
Michael Bajer
Immobilien
Ihre Maklerin im Wienerwald!
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at
Mehr Leistung. Mehr Mensch.

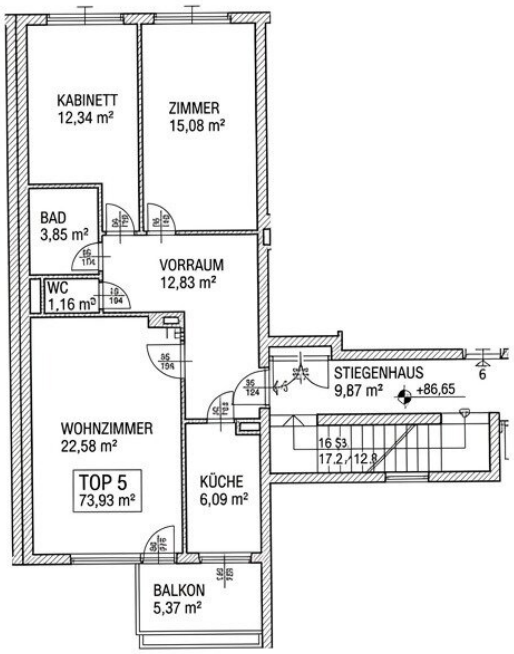
MB

Michael Bajer Immobilien

GRUNDRISS - TOP 5






KABINETT
12,34 m²
ZIMMER
15,08 m²
BAD
3,85 m²
VORRAUM
12,83 m²
WC
1,16 m²
STIEGENHAUS
9,87 m²
+86,65
WOHNZIMMER
22,58 m²
TOP 5
73,93 m²
KÜCHE
6,09 m²
BALKON
5,37 m²

Objektbeschreibung

? Zentral begehbare Wohlfühlwohnung zwischen Liesing & Mauer – ruhig, grün & familienfreundlich

Diese **zentral begehbare renovierungsbedürftige Wohlfühlwohnung** liegt in einer **herrlich ruhigen, grünen Anlage** – eingebettet in die **4. Reihe von der Straße**, geschützt, sonnig und mit einem Wohngefühl, das sofort ankommt. Die Lage **zwischen Liesing und Mauer** zählt zu den begehrtesten Wohnadressen im Süden Wiens: Hier verbinden sich **Geborgenheit, Natur und perfekte Infrastruktur**.

? Wohngefühl & Grundriss

Ein Zuhause zum Durchatmen. Die Wohnung im 2. Stock ohne Lift ist **hell**, **ruhig** und bietet **beidseitige Südausrichtung**, sodass das Licht den ganzen Tag über sanft durch die Räume wandert. Der **zentral begehbare Grundriss** passt sich jeder Lebensphase an – ideal für **Paare**, **Familien**, **Singles**, **Homeoffice** oder alle, die es gerne **ruhig und grün** haben.

- Küche frei nach Ihrem Geschmack **planbar**
- Whg wurde komplett ausgemalt
- **Großer SÜD - Balkon** mit Insektenschutzgitter
- **Alle anderen Fenster** ebenfalls mit Insektenschutz
- Balkonstange wurde mit KI grau gefärbt

Für Familien ein echtes Plus: In der Anlage befindet sich ein **wunderschöner großer Kinderspielplatz**, dazu **Spazierwege, Bankerln und viel Grün** – ein Ort, der den Alltag spürbar leichter macht.

? Grüne, ruhige Parkanlage!

Die Wohnanlage ist gepflegt, ruhig und bietet ein Umfeld, das man selten findet:

- Spazierwege direkt vor der Haustür
- Viele Plätze zum Ausruhen und Verweilen

- Familienfreundliche Atmosphäre
- Lärmgeschützt durch die Lage in der 4. Reihe

? Top?Infrastruktur zwischen Liesing & Mauer

Alles, was das tägliche Leben angenehm macht, ist in wenigen Minuten erreichbar:

- **Busse 58B, 60A, 66A**
- **Schnellbahn Liesing**
- Billa, Eissalon, Top?Heuriger, Maurer Hauptplatz
- Schulen, Freizeitwege, Naherholung

Eine Lage, die **Ruhe schenkt**, aber gleichzeitig **perfekt angebunden** ist.

Die monatlichen Betriebskosten betragen **ca. EUR 541** – **inklusive Heizung, Warmwasser, Betriebskosten, Steuern und Darlehen** (Balkonsanierung & Thermofassade bereits durchgeführt).

? Rasch einen Termin vereinbaren und vielleicht die ruhigste Wohnung weit und breit besichtigen:

Roswitha Adler

0676/4554 267

adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <750m
Universität <4.250m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap