



Inserat ID: 203099

erstellt am : 02.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 599999€

Straße: Endresstraße

1230 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Peter Krammer

Tel: +43 676 31 31 657

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 129.98m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 140.97m<sup>2</sup>

## 4-Zimmer-Terrassenwohnung mit ca.100m<sup>2</sup> Garten und TG Stellplatz



Zum Verkauf gelangt eine großzügige Erdgeschosswohnung mit ca. 129,98 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer ca. 17,33 m<sup>2</sup> großen, vollständig überdachten Terrasse sowie einem direkt anschließenden Eigengarten zur Alleinbenützung, welcher vollständig eingezäunt und üppig verwachsen ist.

Die Wohnung bietet 3 getrennte Schlafzimmer und 2 Bäder. Das Herzstück ist der große Wohnbereich samt Zugang auf die Terrasse. Die Panoramafenster bieten einen schönen Blick in alle Richtungen der umliegenden Gärten und Villen. Die Wohnung ist vorwiegend uneinsichtig und bietet ihnen viel Privatsphäre.

Die Wohnung wurde Ende Februar 2026 vollständig entrümpelt und bietet somit ideale Ausgangsvoraussetzungen für die Umsetzung Ihrer individuellen Renovierungs- und Gestaltungsideen im Innenbereich.

Ein Garagenplatz sowie ein Kellerabteil stehen zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

Highlights der Wohnung

ca. 129,98 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 17,33 m<sup>2</sup> überdachte Terrasse

ca. 100 m<sup>2</sup> Eigengarten zur Alleinbenützung (eingezäunt)

Erdgeschosslage mit nur wenigen Treppen

1 Garagenplatz

1 großes Kellerabteil

3 Schlafzimmer

2 Bäder (Dusche und Wanne, eines davon mit zusätzlicher Toilette)

Gästetoilette

Lage & Infrastruktur

Top Lage in 1230 Wien: Nur 200 m zum Maurer Hauptplatz. Apotheken, Banken, Cafés, Restaurants sowie Schulen (u. a. Kalksburg) und Kindergärten sind bequem erreichbar. Die Klinik Hietzing in Speising ist in wenigen Minuten erreichbar.

Der Bahnhof Wien-Atzgersdorf ist 1.200m entfernt. Die Straßenbahnlinie 60 fährt vom Maurer Hauptplatz zum Wiener Westbahnhof mit zahlreichen Umstiegsmöglichkeiten, U3 + U6.

Zahlreiche Parkanlagen und Grünflächen in der Umgebung bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

---

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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
&lt;	500m
Apotheke	&lt;
&lt;	500m
Klinik	&lt;
&lt;	1.500m
Krankenhaus	&lt;
&lt;	1.500m
Kinder	&lt;
&lt;	Schulen
Schule	&lt;
&lt;	250m
Kindergarten	&lt;
&lt;	500m
Universität	&lt;
&lt;	4.000m
Höhere	&lt;
Schule	&lt;
&lt;	5.500m
Nahversorgung	&lt;
&lt;	500m
Bäckerei	&lt;
&lt;	500m
Einkaufszentrum	&lt;
&lt;	1.750m
Sonstige	&lt;
Geldautomat	&lt;
&lt;	250m
Bank	&lt;
&lt;	250m
Post	&lt;
&lt;	500m
Polizei	&lt;
&lt;	2.000m
Verkehr	&lt;
Bus	&lt;
&lt;	250m
U-Bahn	&lt;
&lt;	3.500m
Straßenbahn	&lt;
&lt;	250m
Bahnhof	&lt;
&lt;	1.500m
Autobahnanschluss	&lt;
&lt;	3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 129.98m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 140.97m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuierung: Gas,

hwbwert: 1684m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 3.09m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Fm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 599999€

Nebenkosten: 286.2€

## Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Krammer

Tel.: +43 676 31 31 657

E-Mail: anfrage@bestlist.immo