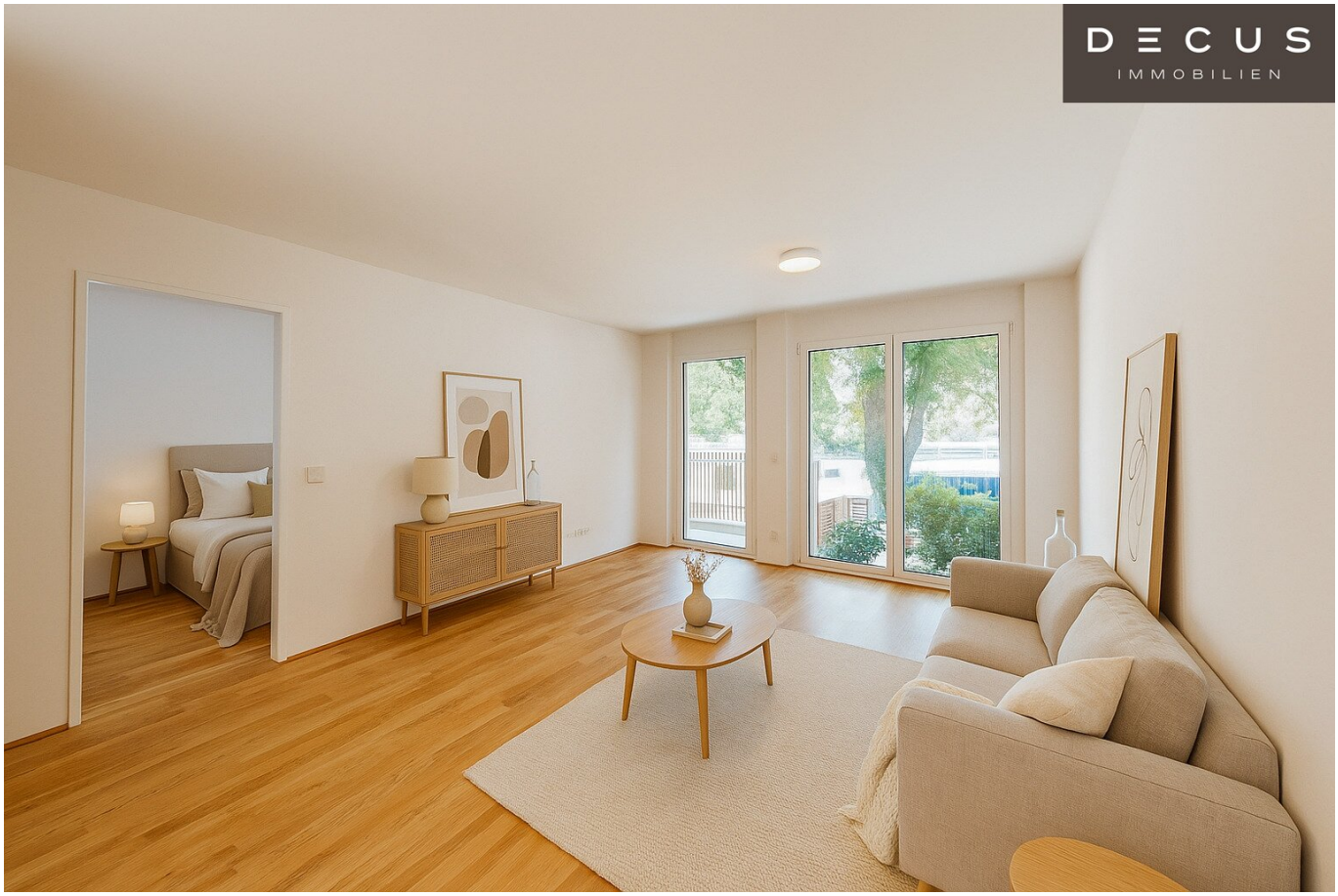
# | 2 ZIMMER | 3. OG | BALKON | ST. VEIT GASSE 25A | ERSTBEZUG IN HIETZING | MIETBEGINN PER 01. DEZEMBER 2025




**Objektnummer: 1148780**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Sankt Veit-Gasse |
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Wohnfläche:** | 51,44 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 2,14 m² |
| **Gesamtmiete** | 1.209,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.002,27 € |
| **Kaltmiete** | 1.099,09 € |
| **Betriebskosten:** | 96,82 € |
| **USt.:** | 109,91 € |

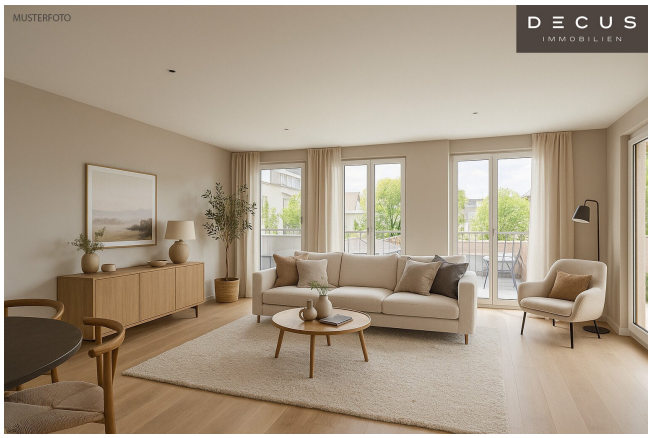
**Provisionsangabe:**

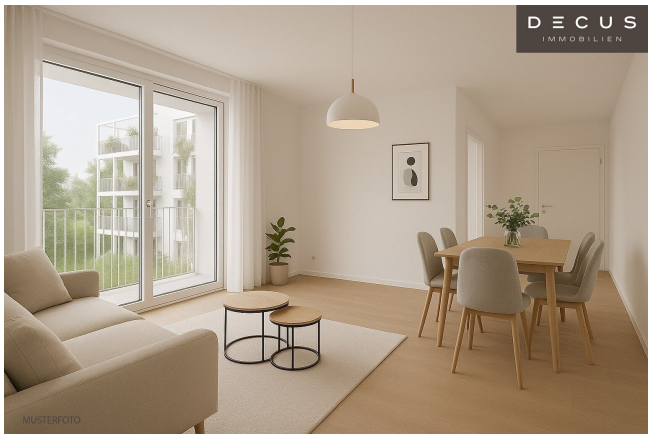
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

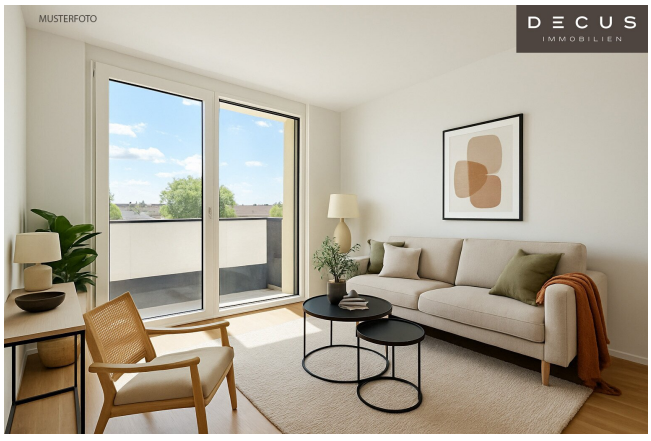
## Ihr Ansprechpartner

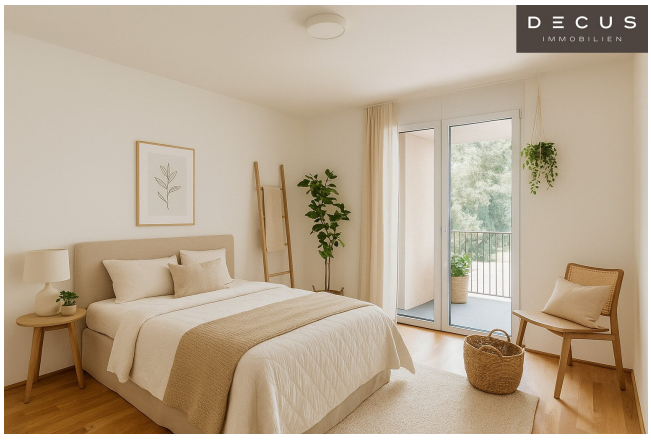
**Linda Schmidtberger**

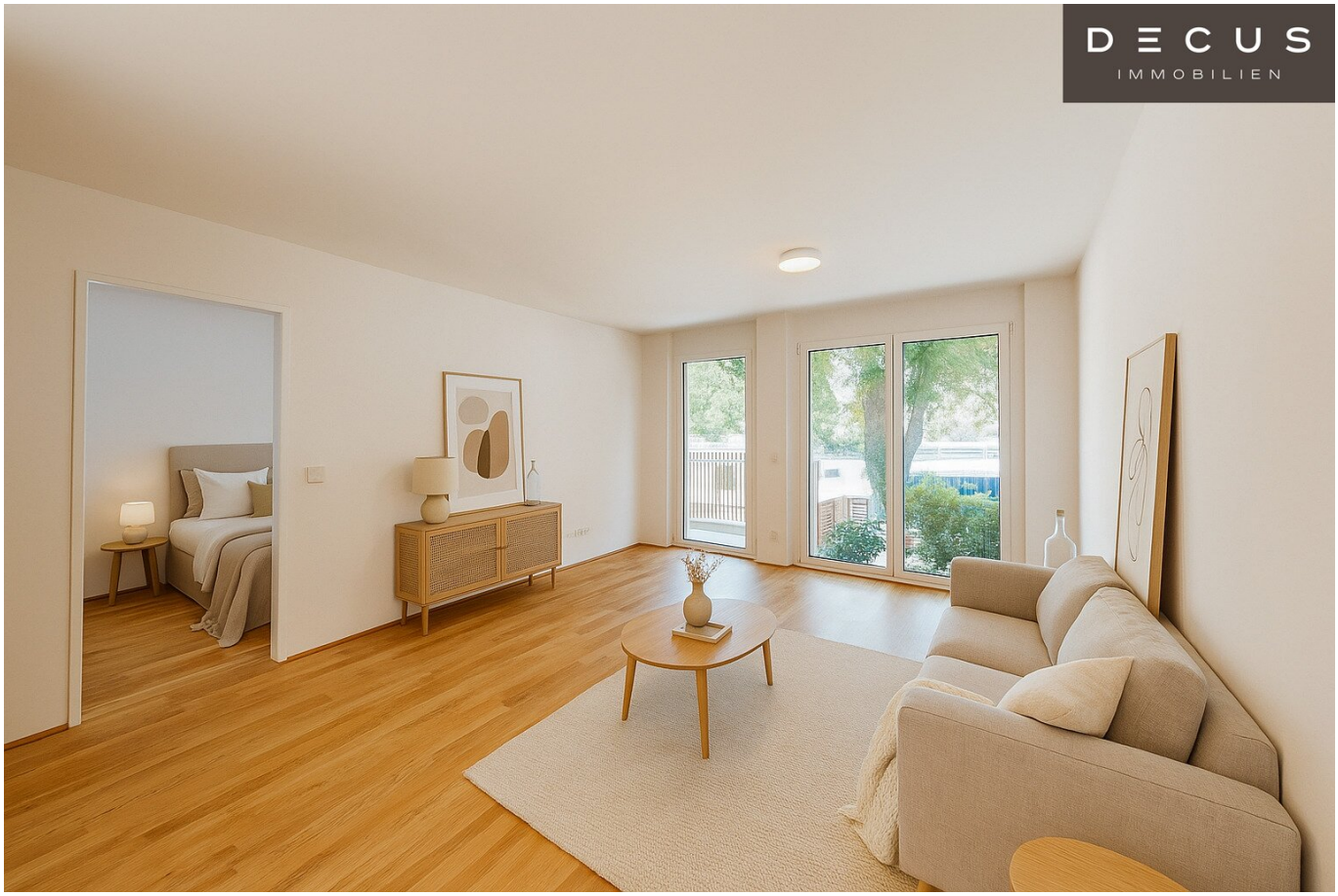
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien


MUSTERFOTO


MUSTERFOTO


MUSTERFOTO



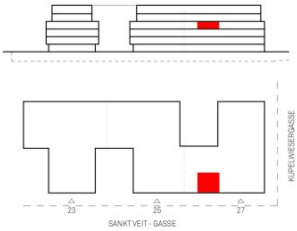

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

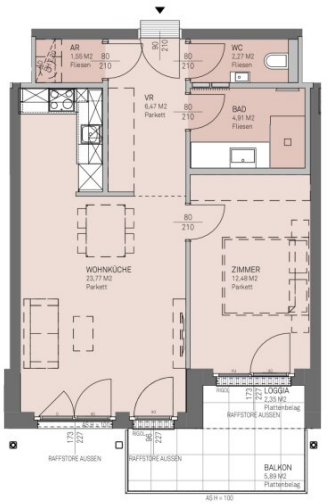
DECUS
IMMOBILIEN

[redacted]

| | |
|---|---|
| **TÜR** | **339** |
| **Geschoß** | **3.OG** |
| WOHNNUTZFLÄCHE | 51,44 m² |
| LOGGIA | 2,35 m² |
| BALKON | 5,89 m² |
| EINLAGERUNGSR. | 2,14 m² |




Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ±3%
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermaße sind Architekturlichten
Strichliert dargestellte Möblierungen dienen nur zur Veranschaulichung und sind nicht Teil der Grundausstattung
Details zur Ausstattung und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen
Unverbindliche Plankopie



# Objektbeschreibung

***ST. VEIT GASSE 25***

**Lage:**

Die Wohnhausanlage befindet sich in der begehrten St. Veit-Gasse im 13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing – einer der grünsten und ruhigsten Lagen Wiens. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität und die Nähe zu zahlreichen Naherholungsgebieten aus.?

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahn U4:** Die U4-Station **Unter St. Veit** ist in etwa 7 Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum.
- **Buslinien 53A:** In unmittelbarer Nähe verkehren mehrere Buslinien, die eine schnelle Anbindung an umliegende Bezirke und Verkehrsknotenpunkte gewährleisten.?
- **Straßenbahn:** Die Straßenbahnlinie 10 und 60 ist ebenfalls gut erreichbar und ergänzt das öffentliche Verkehrsangebot optimal.?

**Individualverkehr:**

- **Autobahnanschluss:** Die A1 Westautobahn ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar und ermöglicht eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz.?

Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen in Form von Kindergärten, Schulen und höheren Bildungseinrichtungen sowie Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser sind in der Umgebung vorhanden und gut erreichbar.

**Objekt:**

Ein neues Projekt für den Westen Wiens! In der idyllischen St. Veit Gasse im 13. Bezirk entsteht eine moderne, familienfreundliche **Wohnhausanlage mit 164 Wohnungen.**

Das Projekt **St. Veit Gasse 25** vereint naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort – für alle, die eine ruhige Lage schätzen und dennoch nicht auf die Vorteile der Stadt verzichten möchten.

Verteilt auf **drei Stiegen** entstehen **1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit privaten Gärten, großzügigen Balkonen und sonnigen Dachterrassen.** Umgeben von Grünflächen und Naherholungsgebieten bietet "St. Veit-Gasse" eine ausgeglichene Balance zwischen Naturverbundenheit und städtischer Lebensqualität.

Eine **hauseigene Tiefgarage,** durchdachte Grundrisse sowie Gemeinschaftsflächen für Jung und Alt runden das ganzheitliche Wohnerlebnis ab.

Die **Fertigstellung ist im Herbst 2025 geplant - Mietbeginne per 01.12.2025** somit möglich.

**Ausstattung:**

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme oder alternativen Heizsystemen (Wärmepumpe/Bauteilaktivierung) beheizt
- Personenaufzug in allen Stiegen
- Hauseigene Tiefgarage mit zusätzlichen E-Stellplätzen + Ladestationen (Einfahrtshöhe 2,10m)
- Einlagerungsräume, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie eine Waschküche mit Trockenraum
- Außenliegender Sonnenschutz in Form von Rollladen auf allen Fenstern (auch Dachflächenfenster)
- Photovoltaikanlage am Dach
- Kabelanschluss an vorhandenes TV-Netz
- Automatische Belüftung und Abluft in Badezimmer und WC

- Eichen-Parkett in Wohnräumen und Fliesen in Nassräumen
- Sicherheitswohnungseingangstüren (Widerstandsklasse WK3/RC3)
- Einbauküchen mit Markengeräten

**Besichtigungen**:

Gerne laden wir zu einer Besichtigung der Musterwohnung auf der Baustelle ein. Wir bitten Sie, baustellengerechtes Schuhwerk zu tragen. Des weiteren werden aus Sicherheitsgründen keine Kinder oder Haustiere mit auf die Baustelle genommen.

**Zur Anmietung wird das 2,5-fache der Miete als Nettoeinkommen vorausgesetzt. AMS-Gelder, Sozialhilfen und sonstige soziale Leistungen dürfen nicht angerechnet werden.**

**Bei den veröffentlichten Renderings handelt es sich um Beispiele und Musterbilder!**

**Top 339** befindet sich im **3. Obergeschoß**, ist **östlich ausgerichtet** und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- WC mit Handwaschbecken
- Bad mit Dusche
- Abstellraum
- Wohnküche und Essbereich

- Zimmer

- Balkon

Besichtigungen sind aktuell ausschließlich in der Musterwohnung möglich - die Anmietung erfolgt vom Plan weg.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Linda Schmidtberger** unter der Mobilnummer **+43 660 75 75 013** und per E-Mail unter **schmidtberger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

**Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap