

**Familientraum | 5 Zimmer | Loggia | Nahe Schloss  
Hetzendorf | Jägerhausgasse 14 | 1120 Wien**



Schlafzimmer

**Objektnummer: 1497**

**Eine Immobilie von viason immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jägerhausgasse 14
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1981
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	113,95 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 77,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	202,36 €
USt.:	20,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia SCHNEITER**

viason immobilien  
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a  
1010 Wien



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



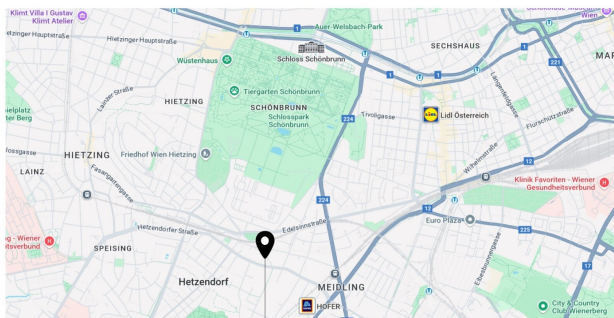
**viason**  
IMMOBILIEN





## Grundrissvariante mit 2 Bädern

Baurechtliche & bautechnische Umsetzbarkeit nicht geprüft. Keine Gewähr!



Apartment

VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.







Nahe Schloss Schönbrunn



Karl-Voitl-Park und Spielplatz liegen nur ca. 2 Gehminuten entfernt

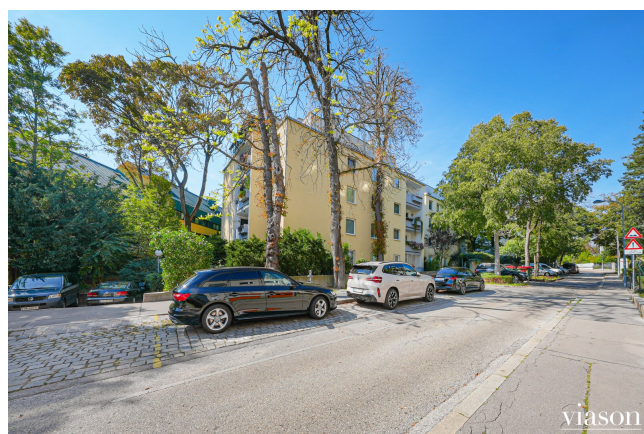


Enjoy Schloss Hetzendorf

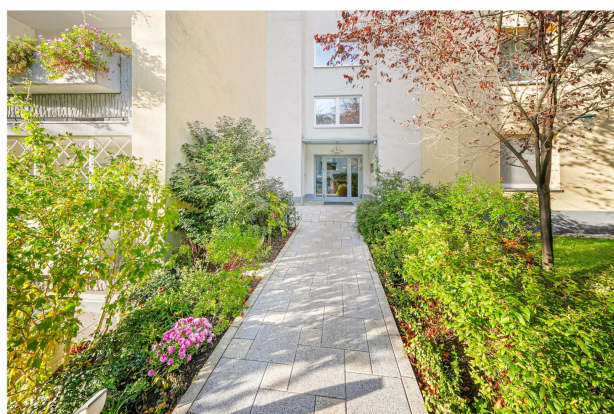




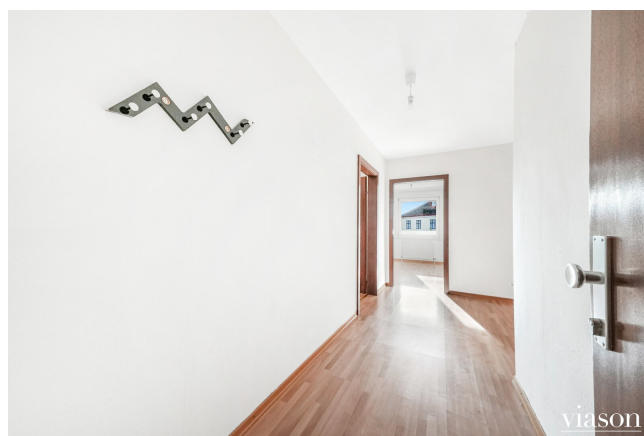
Lage der Wohnung weiß markiert  
2. Stock







Zugangsbereich Haus

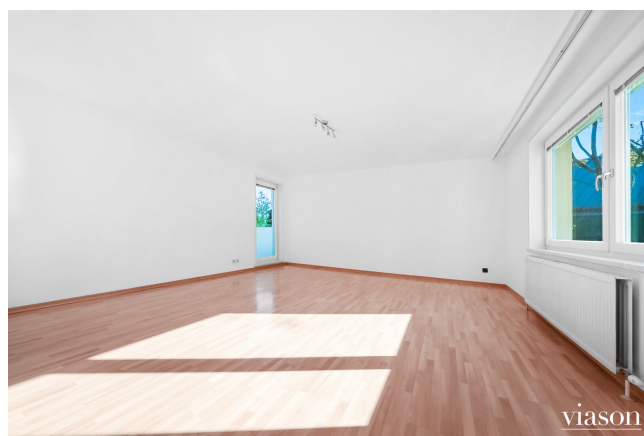
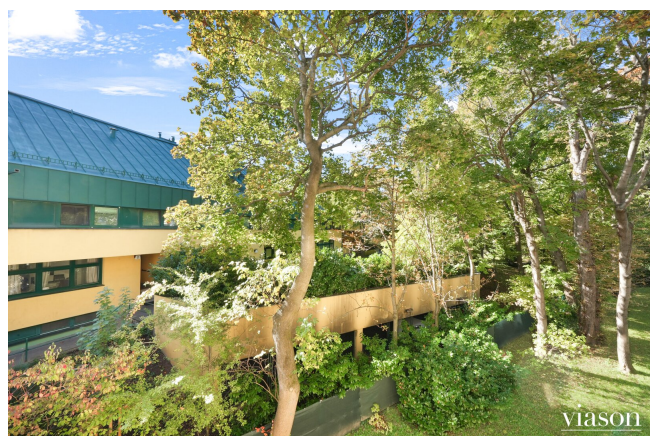


















VIDEO

3D PLAN

Nr. 1

NEU Virtual Staging von viason immobilien.

Vorher Nachher

VIRTUAL STAGING

TOP FOTOS



















**viason**  
IMMOBILIEN



**Sie überlegen Ihre  
Wohnung zu verkaufen?**

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at **viason**

**viason**  
IMMOBILIEN



**WIR SIND DER IDEALE PARTNER,**  
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- NR.1 laut Makler-Empfehlung.at
- GRUNDRISSSE in 2D & 3D
- TOP FOTOS Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- VIDEO Ihrer Immobilie
- BESICHTIGUNGEN mit den Interessenten
- Jeden FREITAG FEEDBACK über Anfragen & Besichtigungen

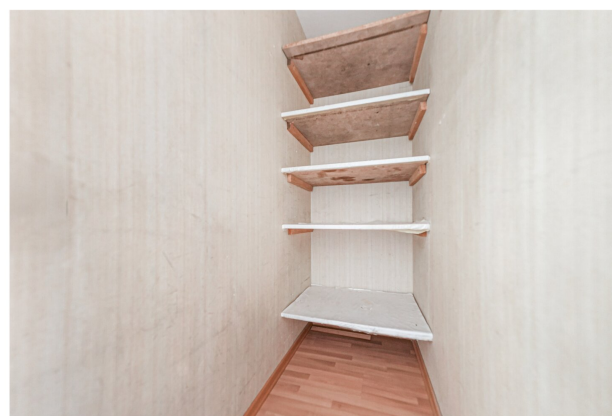


**Sie wollen  
Ihre Immobilie  
verkaufen?**

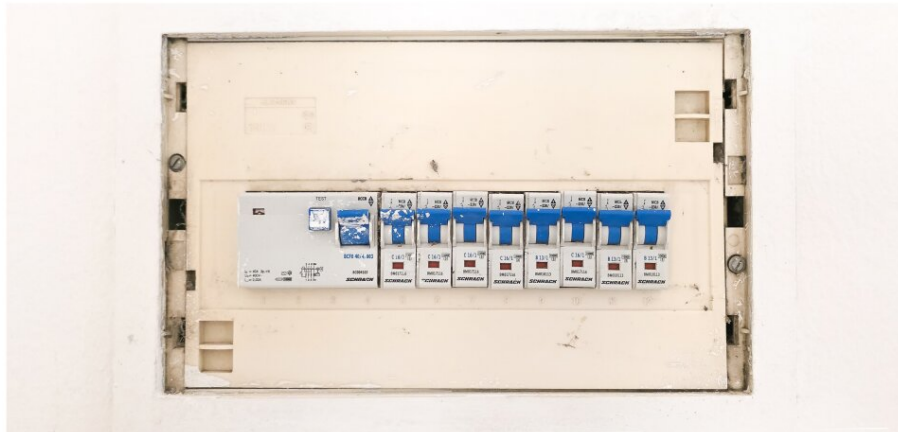
WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 26 302 23 330  
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

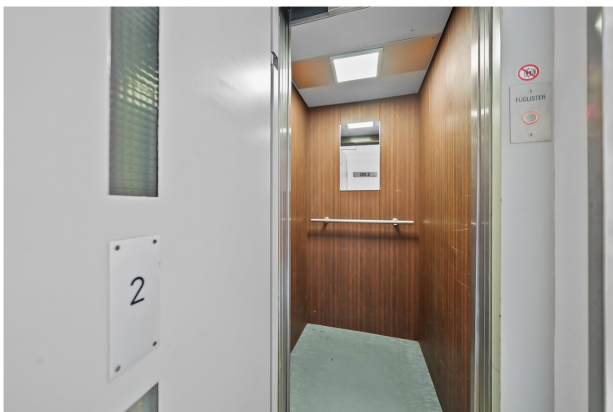
**viason**



Abstellraum



Elektro Sicherungskasten

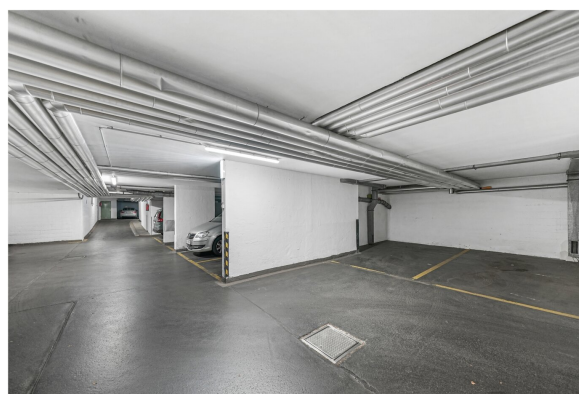


Lift



Kellerabteil ca. 1,75 m<sup>2</sup>





Garage im Haus  
Garagenplätze nach Verfügbarkeit anmietbar (Warteliste)





Waschküche







Allgemeingarten





Karl-Voitl-Park und Spielplatz liegen nur ca. 2 Gehminuten entfernt



Karl-Voitl-Park und Spielplatz liegen nur ca. 2 Gehminuten entfernt







Nahe Schloss Schönbrunn



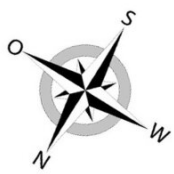
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



**viason**  
IMMOBILIEN





2. STOCK

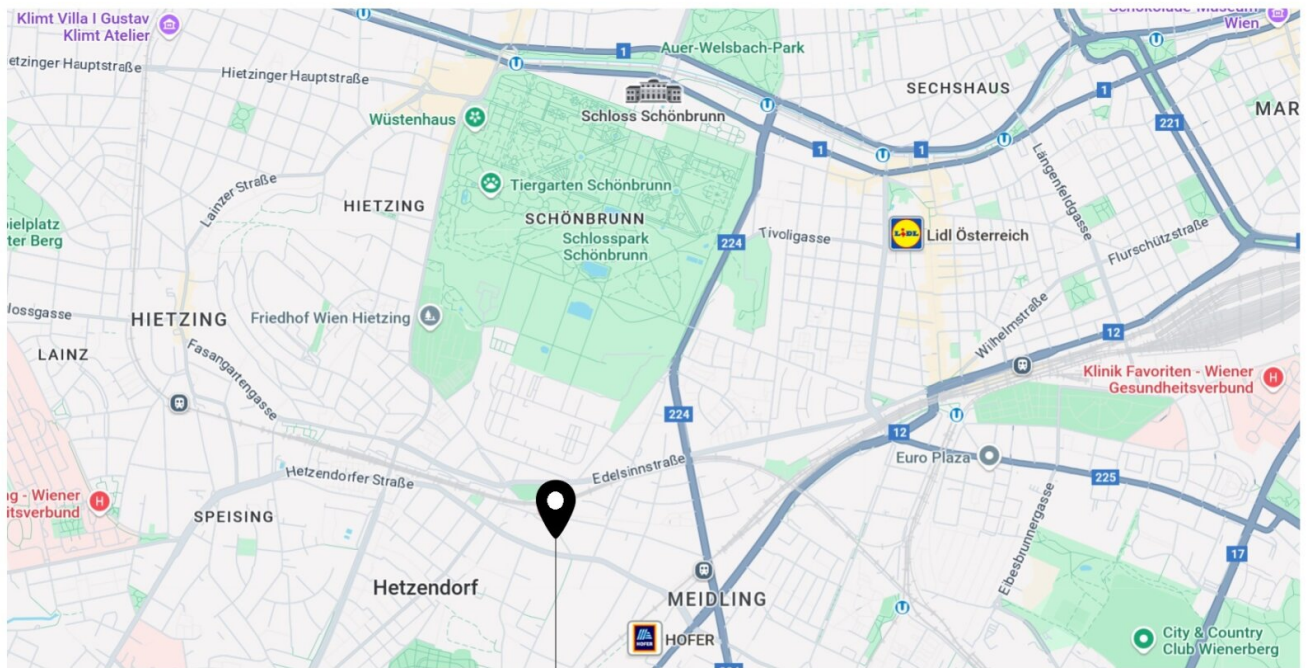






## Grundrissvariante mit 2 Bädern

Baurechtliche & bautechnische Umsetzbarkeit nicht geprüft. Keine Gewähr!



Apartment





# Sie überlegen Ihre Wohnung zu verkaufen?

---

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

**viason**



**WIR SIND DER IDEALE PARTNER,**  
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISSE** in 2D & 3D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen



*Scan me!*

Sie wollen  
Ihre Immobilie  
verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*



## Objektbeschreibung

**EIGENTUMSWOHNUNG: JÄGERHAUSGASSE 14 | 1120 WIEN**

**24/7** BESICHTIGEN: Wohnungs **VIDEO** unter:

<https://player.vimeo.com/video/1128769811?badge=0&>

**FAMILIENTRAUM - 5-ZIMMER MIT LOGGIA BEIM SCHLOSS HETZTENDORF – NAHE KARL-VOITL-PARK**

Wir bitten Sie höflich, uns **vor** einem Anruf eine **schriftliche Anfrage von dem Immobilienportal** zu senden, auf welchem Sie die Immobilie gefunden haben bzw. über das Anfrageformular auf unserer Website bei der Wohnung. Wir müssen Ihnen auf Grund einer EU-Richtlinie **vor Beantwortung Ihrer Fragen und vor einer Besichtigung vor Ort eine Widerrufsbelehrung zusenden** (Checkboxes sind anzuklicken)! **Erst danach** können wir gerne zur Wohnung telefonieren oder vor Ort besichtigen.

Bitte beachten Sie: falls Sie ganz oder teilweise eine Finanzierung über eine Bank in Anspruch nehmen, können nur Kaufanbote **zusammen** mit der **schriftlichen, verbindlichen Finanzierungszusage** der Bank an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Ein Kaufanbot "vorbehaltliche Finanzierungszusage der Bank" kann nicht an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Wir empfehlen Ihnen daher an dieser Stelle, rechtzeitig die Gespräche mit der finanzierenden Bank aufzunehmen.

Sie überlegen, Ihre Immobilie zu **VERKAUFEN**? Gerne stehen wir Ihnen für einen professionellen Immobilienverkauf zur Verfügung. Unsere Leistungen finden Sie unter:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeuer>

In der **Jägerhausgasse 14** im 12. Bezirk erwartet Sie diese großzügig geschnittene **5-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **106,75 m²** und zusätzlich einer sonnigen **Loggia** mit ca. **7,20 m²**. Die Wohnnutzfläche inklusive der Loggia beträgt somit gesamt ca. **113,95 m²**. Die Wohnung befindet sich im **2. Stock** eines gepflegten Neubaus (Baujahr ca. 1981) und überzeugt mit einer gut durchdachten Raumaufteilung sowie ihrer Nähe zu beliebten Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

## **Raumaufteilung**

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen Vorraum, von dem aus der **Abstellraum**, ein **separates WC** mit Handwaschbecken, die **Küche** sowie das **Wohnzimmer** erreichbar sind. Die Wand zwischen Küche und Wohnzimmer wurde teilweise geöffnet und schafft so ein angenehmes, offenes Wohnkonzept. Vom Vorraum aus ist außerdem ein Schlafzimmer zugänglich.

Ein Innenflur führt zu **3 weiteren Schlafzimmern** sowie zum **Badezimmer**, das mit **Badewanne, WC, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken und Spiegelschrank** ausgestattet ist. Die ca. **7,20 m² große süd-ostseitige Loggia** bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zum Entspannen ein.

Ein **Einlagerungsraum** (ca. **1,75 m²**) sowie ein **Fahrrad- und Kinderwagenraum** runden das Angebot ab. Garagenplätze im Haus sind vorhanden, derzeit jedoch über eine Warteliste nach Verfügbarkeit anmietbar. Ein großer **Allgemeingarten** steht den Bewohnern zur Nutzung zur Verfügung.

## **HIGHLIGHTS**

- Wohnnutzfläche inkl. Loggia: ca. **113,95 m²**
- Wohnfläche ohne Loggia ca. **106,75 m²**
- Loggia süd-ost-seitig: ca. **7,20 m²**



- 5 Zimmer
- Alle Zimmer zentral begehbar
- Badezimmer mit Badewanne & WC & separates Gäste-WC
- Abstellraum
- Lift vorhanden, nur wenige Stufen zur Wohnung

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer **Seitengasse der Hetzendorfer Straße**, nur wenige Gehminuten vom **Schloss Hetzendorf** und dem **Karl-Voitl-Park** entfernt. Das Naherholungsgebiet **Schloss Schönbrunn** ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad rasch erreichbar.

Auch die Infrastruktur überzeugt:

- Einkaufsmöglichkeiten (SPAR, BILLA, BIPA, ANKER) in 2–6 Gehminuten erreichbar
- Straßenbahn **62** und Buslinien **16A, 58B, 63A** in wenigen Minuten erreichbar
- S-Bahn Hetzendorf in ca. 8 Gehminuten
- Freizeitangebote wie **Hietzinger Bad**, **Schloss Schönbrunn** oder **Lainzer Tiergarten** in kurzer Zeit erreichbar

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Jägerhausgasse 14 I 1120 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 499.000,-
- **WOHNNUTZFLÄCHE INKL. LOGGIA:** ca. **113,95** m<sup>2</sup>
- **WOHNFLÄCHE OHNE LOGGIA:** ca. **106,75** m<sup>2</sup>
- **LOGGIA:** ca. **7,20** m<sup>2</sup>
- **GESCHOSS:** 2. Stock
- **NEUBAU:** Ja – Baujahr ca. 1981
- **ZIMMER:** 5 - davon 2 Zimmer je ca. **8,64** m<sup>2</sup>
- **LIFT:** Ja – vom Lift sind es wenige Stufen zur Wohnung
- **BARRIEREFREI:** Nein
- **GARAGENPLATZ:** Im Haus gibt es Garagenstellplätze, man kann sich auf die Warteliste setzen lassen
- **ZUSTAND DER WOHNUNG:** Gebrauchte Wohnung



- **KÜCHE:** Die gebrauchte Küche verfügt über gebrauchte Kücheneinbaugeräte, wie eine Abwasch, einen großen Geschirrspüler, einen E-Herd, einen Dunstabzug (Umluft), einen Backofen, einen Kühl- und Gefrierschrank sowie ein Fenster.
- **BADEZIMMER:** Ja - Badewanne, WC, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken, Spiegelschrank
- **WC:** Ja – separates WC mit Handwaschbecken
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – im Badezimmer
- **ABSTELLRAUM:** Ja
- **VORRAUM:** Ja - 1 Vorraum und 1 Innenflur
- **BÖDEN:** Laminat, Fliesen
- **KABELANSCHLUSS:** Ja – im Haus
- **HEIZUNG:** Gas-Zentralheizung
- **FENSTER:** Ja - 2-fach-Verglasung
- **RAUMHÖHE:** Ca. 2,46 m
- **GEGENSPRECHANLAGE:** Ja
- **EINLAGERUNGSRAUM:** Ja – ca. 1,75 m²
- **FAHRRAD- UND KINDERWAGENRAUM:** Ja

- **GARAGENSTELLPLATZ:** Im Haus gibt es Garagenstellplätze, ein neuer Eigentümer kann sich für einen Garagenplatz „bewerben“, die Warteliste liegt bei der HV auf und ist lt. Verkäufer kurz (unverbindlich, keine Gewähr).
- **ALLGEMEINGARTEN:** Ja
- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:** Zum Einkaufen gibt es in der Nähe, nur ca. 5 Gehminuten entfernt, einen SPAR-Markt und einen BIPA-Markt (Ecke Hetzendorfer Str./Hervicusgass). Weiters liegt ein BILLA-Markt ca. 6 Gehminuten in der Hervicusgasse entfernt. Ein kleiner ANKER-Laden in der Hetzendorfer Straße ist in ca. 2 Gehminuten schnell erreicht.
- **Naherholungsgebiete:** Die Jägerhausgasse ist eine Seitengasse von der Hetzendorfer Straße, nur 2 Gehminuten vom Schloss Hetzendorf entfernt. Der Karl-Voitl-Park und Spielplatz liegen nur ca. 2 Gehminuten entfernt, weiters ist das Naherholungsgebiet Schloss Schönbrunn in ca. 16 Gehminuten (Tiroler Tor) oder mit dem Fahrrad in ca. 4 Radminuten schnell erreicht. Mit dem Fahrrad ist der Lainer Tiergarten (Lainer Tor) in ca. 12 Radminuten gut erreichbar bzw. mit der Straßenbahn 62 und Bus 56B. Das Hietzinger Bad ist zu Fuß in ca. 17 Gehminuten oder mit dem Fahrrad in ca. 5 Radminuten schnell erreicht.
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Die Straßenbahn 62 und der BUS 16A (Schloss Hetzendorf) liegen ca. 3 Gehminuten entfernt. Weiters führt der BUS 58B (Rosenhügelstraße, 6 Gehminuten) in ca. 9 Fahrminuten nach Hietzing U4. Mit dem BUS 63 A (Schloss Hetzendorf, 4 Gehminuten) sind es ca. 12 Fahrminuten nach Meidling (U6). Zur S-Bahn Hetzendorf sind es ca. 8 Gehminuten oder mit der Straßenbahn 62, 1 Station.
- **HWB:** 77,80 kWh/m<sup>2</sup>a - **fGEE:** 1,53
- **KLASSE:** C - C



## KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 499.000,-
- **KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis
- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer 1,2 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (exklusive Notarkosten, inkl. ev. Pfandrechtskosten und inkl. Treuhandabwicklung) zzgl. einer Barauslagenpauschale i.d.H.v. € 250,- zzgl. 20 % USt. KaufvertragserrichterIn & TreuhänderIn: Rechtsanwältin Frau Mag. Bettina List, Mariahilfer Str. 62/35, 1070 Wien
- **MAKLERPROVISION:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

## MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND 01.01.2025

- **BETRIEBSKOSTEN inkl. VERWALTUNG:** netto ca. **EUR 187,64** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **AUFZUGSKOSTEN:** netto ca. **EUR 14,72** pro Monat zzgl. 10 % USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE ALLG.:** ca. **EUR 33,51** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

- **REPARATURRÜCKLAGE AUFZUG:** ca. **EUR 3,34** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **REPARATURRÜCKLAGE HEIZUNG:** ca. **EUR 4,99** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 20,23** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 264,43** pro Monat

#### **MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND 01.01.2025**

- **HEIZKOSTEN:** netto ca. **EUR 62,21** pro Monat zzgl. 20% USt.
- **WARMWASSERKOSTEN:** ca. **EUR 41,47** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **UMSATZSTEUER 10%/20%:** ca. **EUR 16,59** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 120,27** pro Monat

**Zzgl. STROMKOSTEN:** je nach Verbrauch



**RÜCKLAGENSTAND PER 04.09.2025:** ca. EUR 130.000,- lt. Information der Hausverwaltung steht demnächst die Dachsanierung im Haus Hetzendorfer-Straße 98 (ca. Kosten EUR 90.000,- netto) und die Dachbodendämmung im Haus Hetzendorfer-Straße 98 (ca. Kosten EUR 13.500,- netto) bzw. die Sanierung der Kastenfenster im Haus Hetzendorfer-Straße 98 (ca. Kosten EUR 70.000,- netto) an. Die Beauftragung der Sanierung der Kastenfenster erfolgt erst im Frühjahr/Sommer 2026, damit die Rücklagen die Sanierungskosten abdecken.

Bei den Gebäuden **Jägerhausgasse 12 + Jägerhausgasse 14** wurden lt. Hausverwaltung vor mehr als 10 Jahren eine Thewosan-Sanierung durchgeführt.

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <150m  
Apotheke <325m  
Klinik <1.700m  
Krankenhaus <1.850m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <325m  
Kindergarten <425m  
Universität <2.375m  
Höhere Schule <2.300m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <1.975m

#### **Sonstige**

Geldautomat <375m  
Bank <375m  
Post <375m  
Polizei <600m

#### **Verkehr**

Bus <175m  
U-Bahn <1.550m  
Straßenbahn <200m  
Bahnhof <675m

Autobahnanschluss <1.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap