| VERLASSENSCHAFT | 370 m² NFL | DACHTERRASSE | 3 STPL |



Objektnummer: 1152287

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jenbachgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	299,33 m²
Nutzfläche:	371,55 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 76,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	1.420.000,00 €
Betriebskosten:	524,22 €
USt.:	52,42 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

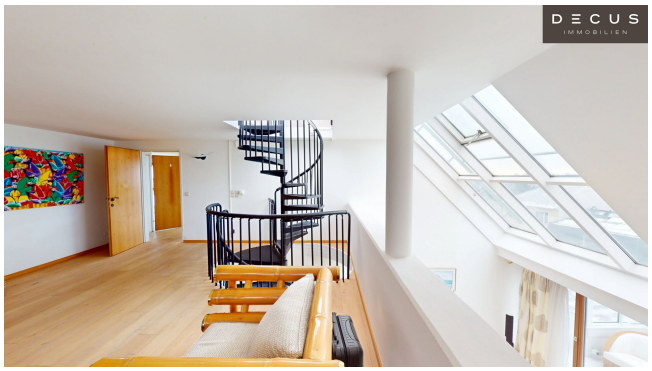
Ihr Ansprechpartner



Ing. Nicolas Putzlager

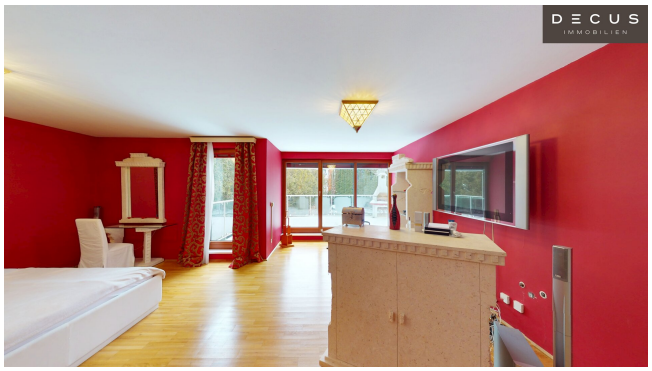
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39














DECUS
IMMOBILIEN
Matterport
Defurnished with AI


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN























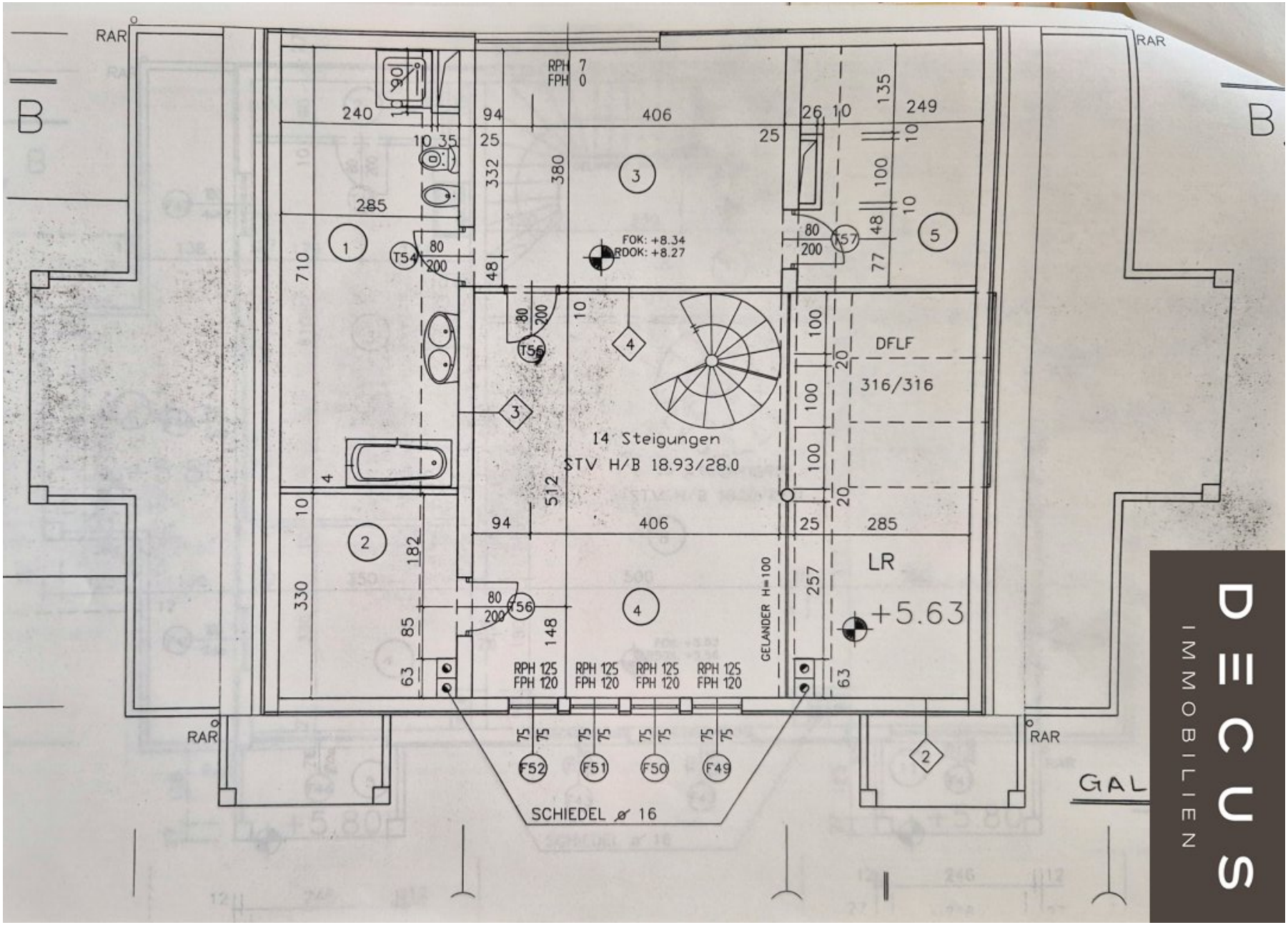




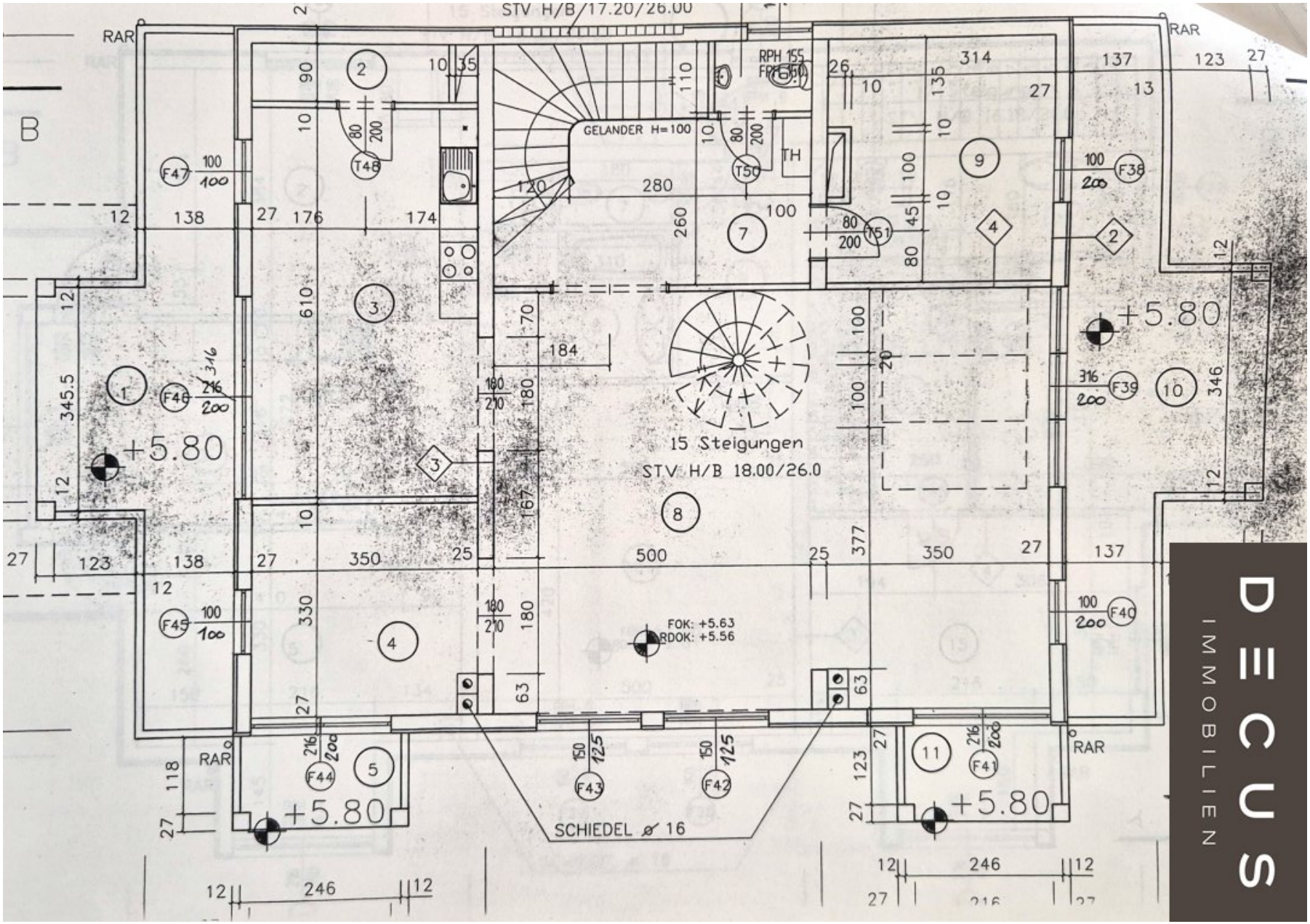





DECUS
IMMOBILIEN


RAR
RAR
RAR
RAR
B
B
RPH 7
FPH 0
240
94
406
26
10
249
135
10
100
10
48
77
5
T57
80
200
FOK: +8.34
RDOK: +8.27
T54
80
200
710
48
285
332
380
25
10 35
90
10
1
3
25
80
200
T55
4
10
DFLF
316/316
20
100
100
100
100
20
14 Steigungen
STV H/B 18.93/28.0
512
94
406
25
285
LR
+5.63
257
GELANDER H=100
63
330
182
85
148
T56
80
200
RPH 125
FPH 120
RPH 125
FPH 120
RPH 125
FPH 120
RPH 125
FPH 120
63
75
75
F52
F51
F50
F49
SCHIEDEL ø 16
GAL
+5.80
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN


STV H/B/17.20/26.00
RAR
RPH 155
FPH 150
GELANDER H=100
TH
15 Steigungen
STV H/B 18.00/26.0
+5.80
FOK: +5.63
RDOK: +5.56
SCHIEDEL ø 16
DECUS
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Informationen zum Objekt und Ausstattung

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnlich großzügige, **zusammengelegte Wohnung bestehend aus Top 3 und Top 4 aus einer Verlassenschaft**, die sich über mehrere Ebenen erstreckt und durch ihre Maisonette-Struktur, großzügige Freiflächen sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Die beiden Einheiten erstrecken sich vom **1. Obergeschoss bis ins Dachgeschoss über 4 Etagen** und bieten gemeinsam ein Wohnkonzept, das sowohl repräsentatives Wohnen als auch Arbeiten oder Mehrgenerationennutzung ermöglicht. Durch den Erwerb der Einheiten **besitzen Sie das Mehrheitseigentum am Haus** .

Flächenübersicht

- **Top 3 – 1. Obergeschoss:**

  ca. **102,51 m² Wohnfläche**

  ca. **25,95 m² Terrasse**

- **Top 4 – 2. Obergeschoss & Dachgeschoss (Maisonette):**

  ca. **196,82 m² Wohnfläche**

  ca. **46,27 m² Dachterrasse**

Gesamtfläche:

ca. **299,33 m² Wohnfläche**

ca. **72,22 m² Terrassen- und Dachterrassenfläche**

Top 3 eignet sich ideal als eigenständiger Wohnbereich, Gäste- oder Arbeitsbereich und punktet mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse.

Top 4 präsentiert sich als **Maisonettewohnung** mit weitläufigem Raumangebot, direktem Zugang zur **Dachterrasse** und einer offenen, lichtdurchfluteten Atmosphäre.

Das Gebäude wurde **1993 errichtet** und wird über eine **Gasheizung** beheizt. **Die EInheit ist**

klimatisiert, was insbesondere in den oberen Geschossen für zusätzlichen Komfort sorgt.

Es besteht **Sanierungsbedarf im Bereich des Daches**.

Besonderheiten im Überblick

- Zusammengelegte Wohnung mit ca. **299 m² Wohnfläche**
- Maisonette-Struktur über mehrere Ebenen
- **Terrasse und Dachterrasse mit über 72 m² Außenfläche**
- **3 Tiefgaragenstellplätze im Kaufpreis inkludiert**
- Baujahr **1993**
- **Gasheizung**
- **Klimatisierung**
- Sanierungsbedarf am Dach
- **Mehrheitseigentum** am Haus 1111/1893 Anteilen

Lage

Das Objekt befindet sich in der **Jenbachgasse im 13. Wiener Gemeindebezirk (Hietzing)** – einer der begehrtesten und grünsten Wohnlagen Wiens. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün sowie einer ruhigen, angenehmen Nachbarschaft.

Hietzing steht für hohe Lebensqualität, ausgezeichnete Infrastruktur und eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist gut ausgebaut und ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt. Gleichzeitig bieten nahegelegene Grünflächen und Erholungsgebiete ideale Voraussetzungen für Freizeit, Sport und Entspannung.

Diese Lage verbindet **Ruhe, Exklusivität und Alltagstauglichkeit** und macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer:innen als auch für langfristig orientierte Käufer:innen besonders attraktiv.

Vertragserrichtungskosten in Höhe von 1% des Kaufpreises zzgl. Ust und Barauslagen. Der Vertragserrichter und Treuhänder ist aufgrund der Besonderheit der Abwicklung (Verkauf aus Verlassenschaft) durch die Verkäuferseite vorgegeben.

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

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@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 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-, Keller- 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 <1.000m
Apotheke <1.250m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.250m
Kindergarten <1.250m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap