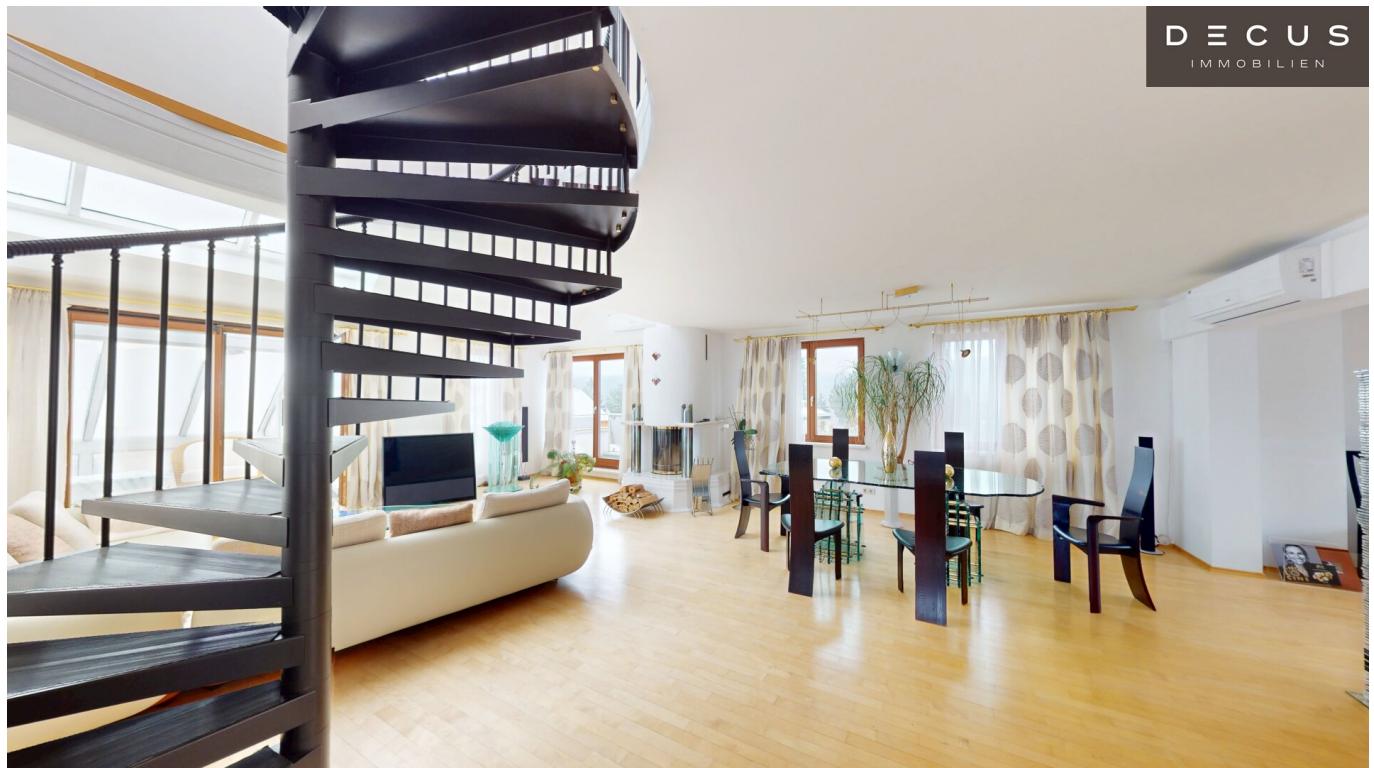


**| VERLASSSENSCHAFT | 370 m<sup>2</sup> NFL | DACHTERRASSE | 3 STPL |**



**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 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	371,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 76,60 kWh / m <sup>2</sup> * 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



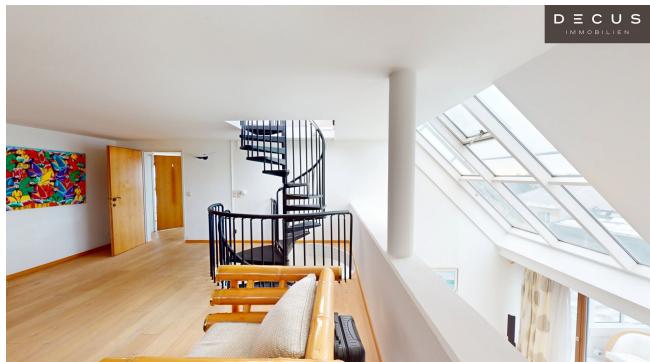
**Ing. Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39

**D E C U S**  
IMMOBILIEN



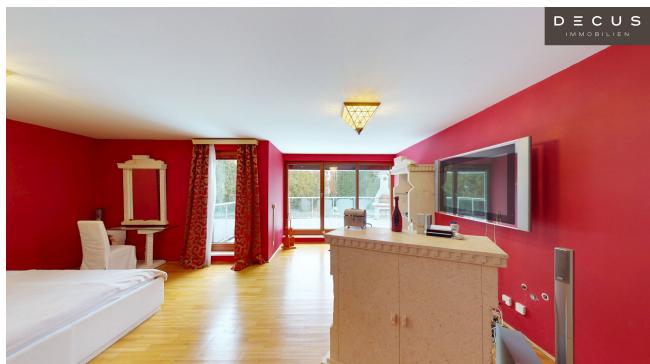
**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**DECUS**  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN

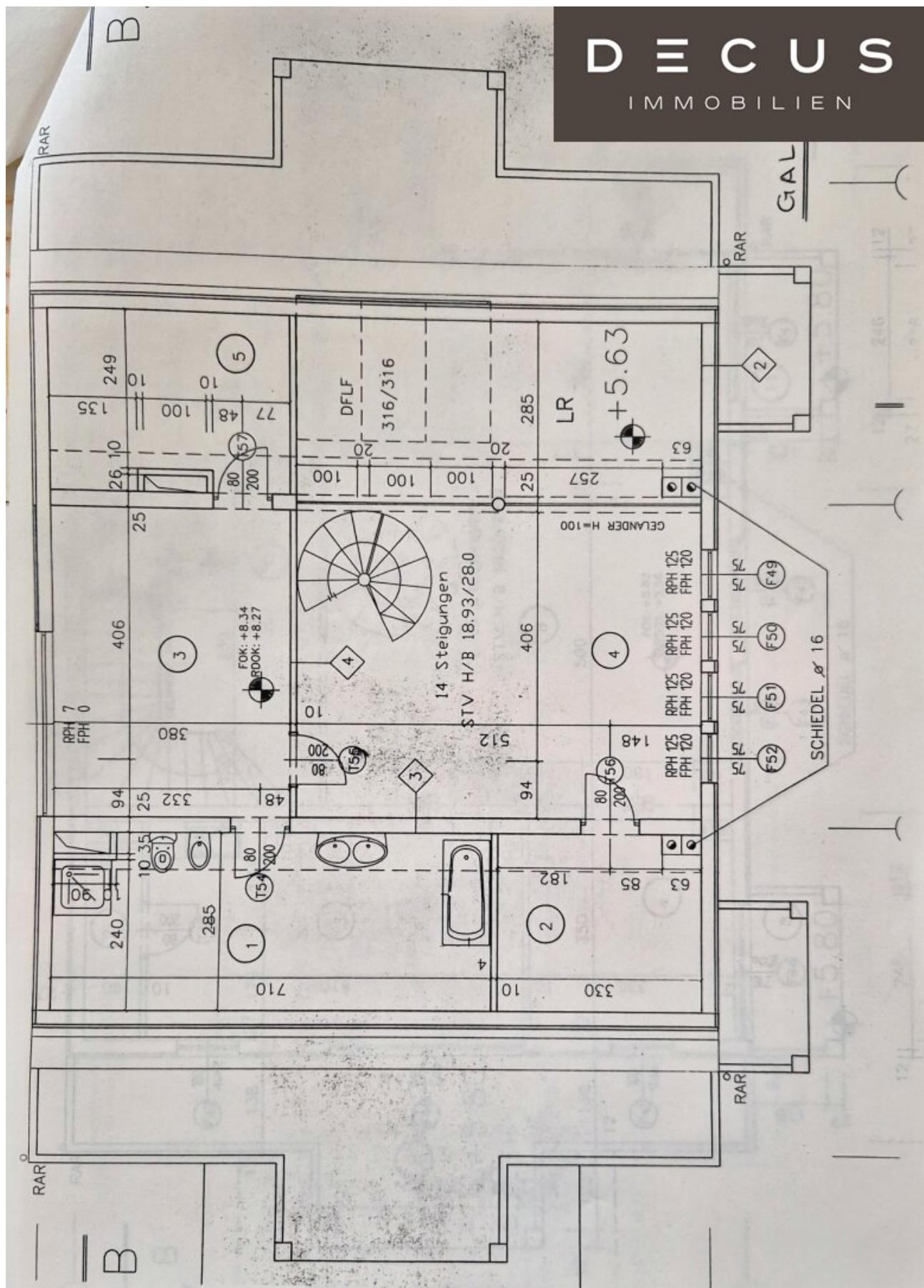


**D E C U S**  
IMMOBILIEN



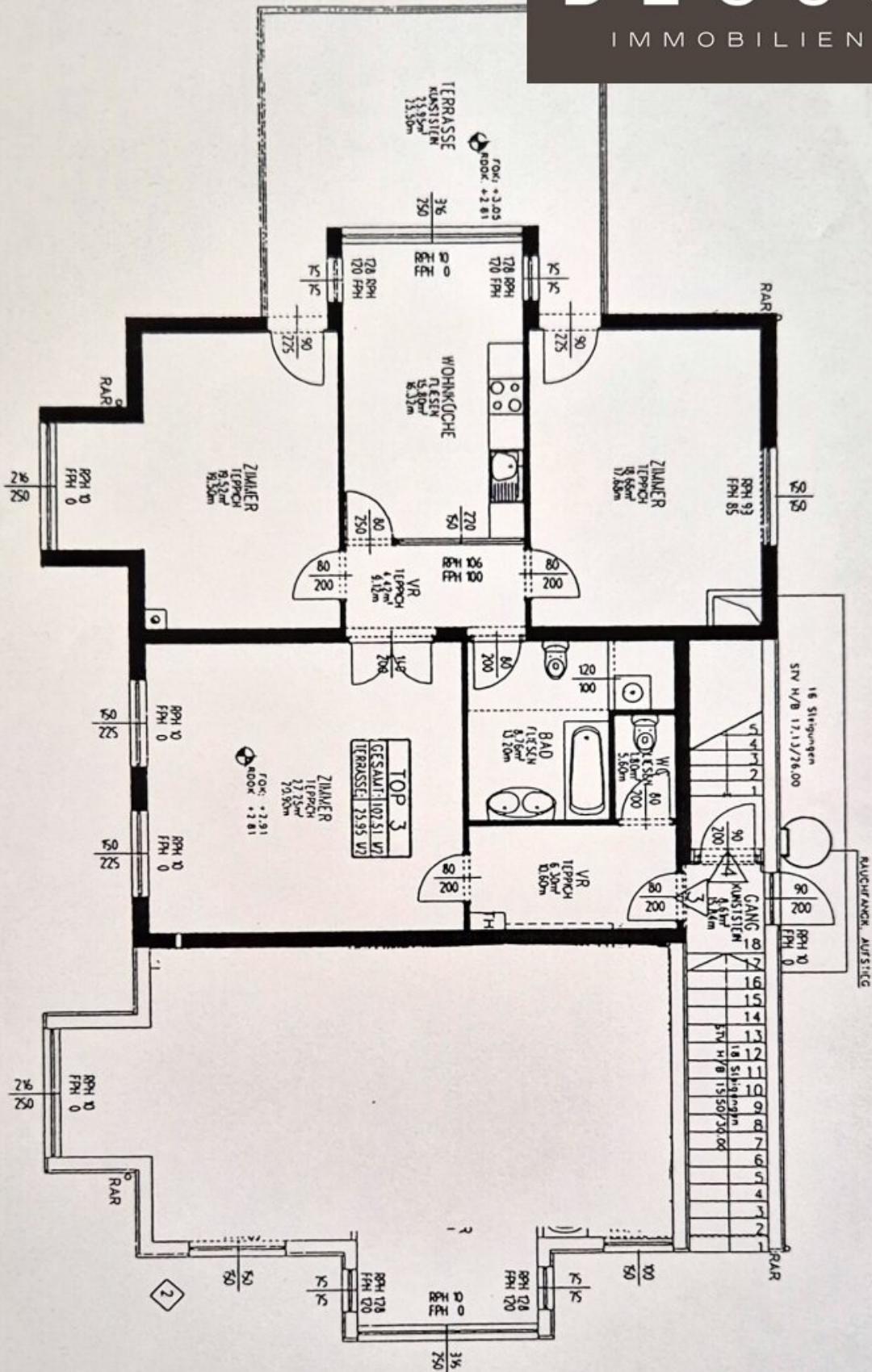
D E C U S

IMMOBILIEN

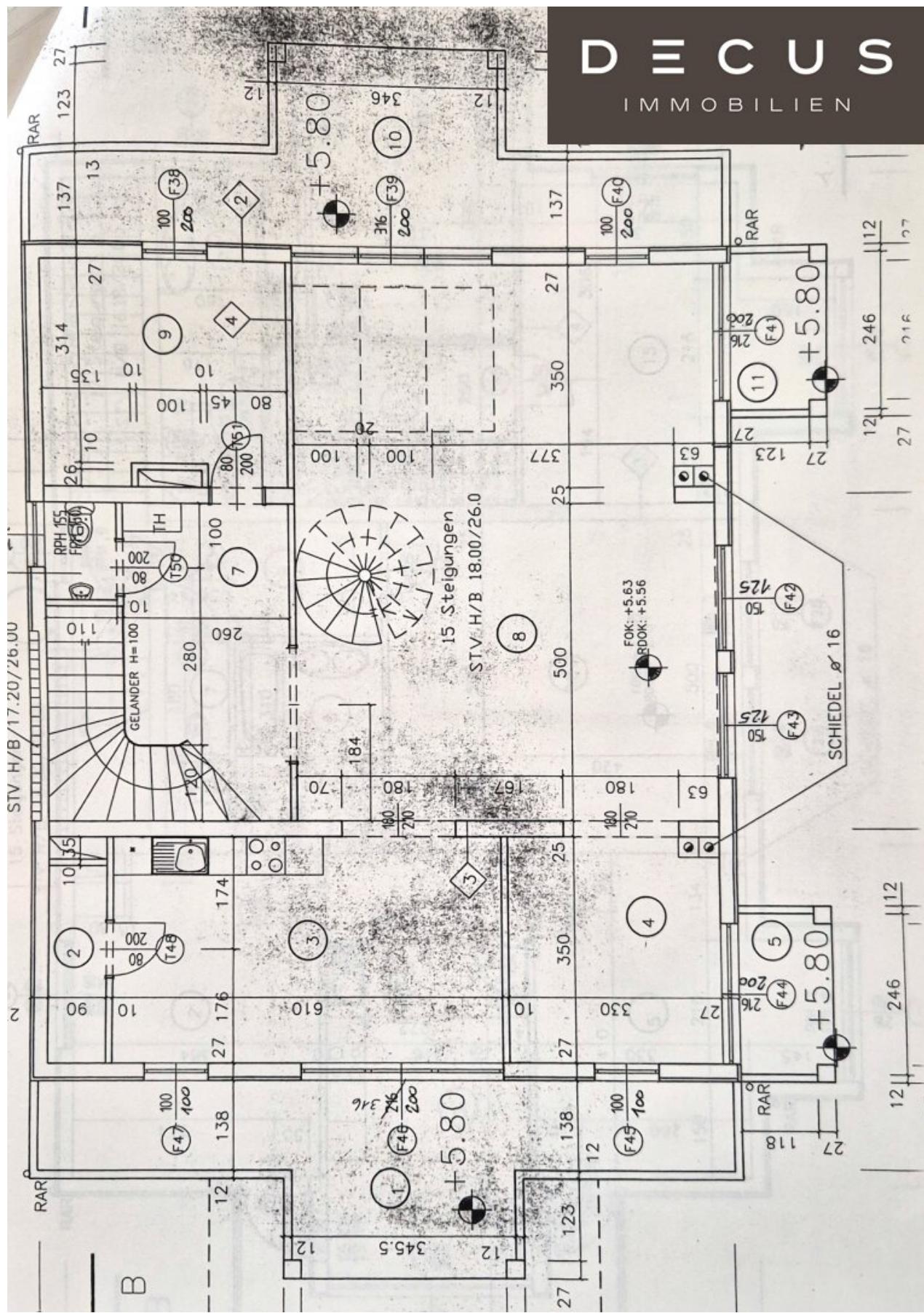


D E C U S

IMMOBILIEN



D E C U S  
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 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

ca. **25,95 m<sup>2</sup> Terrasse**

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

ca. **196,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

ca. **46,27 m<sup>2</sup> Dachterrasse**

### Gesamtfläche:

ca. **299,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

ca. **72,22 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- Maisonette-Struktur über mehrere Ebenen
- **Terrasse und Dachterrasse mit über 72 m<sup>2</sup> 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 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-, 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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <1.250m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.750m

### **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