# | BEZUGSFERTIG | VILLENVIERTEL | DECKENKÜHLUNG | WÄRMEPUMPE | ERSTBEZUG |




**Objektnummer: 1156973**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Einsiedeleigasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 101,48 m² |
| **Nutzfläche:** | 291,82 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 179,88 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 43,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,72 |
| **Gesamtmiete** | 4.045,98 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 3.424,46 € |
| **Kaltmiete** | 3.678,16 € |
| **Betriebskosten:** | 253,70 € |
| **USt.:** | 367,82 € |
| **Provisionsangabe:** | |

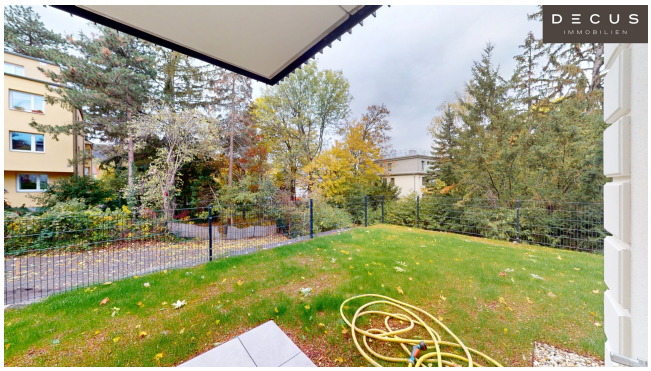
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner




























DECUS
IMMOBILIEN
Matterport
Defurnished with AI

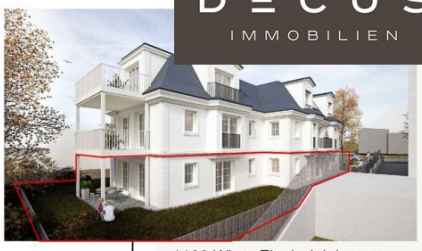

DECUS
IMMOBILIEN

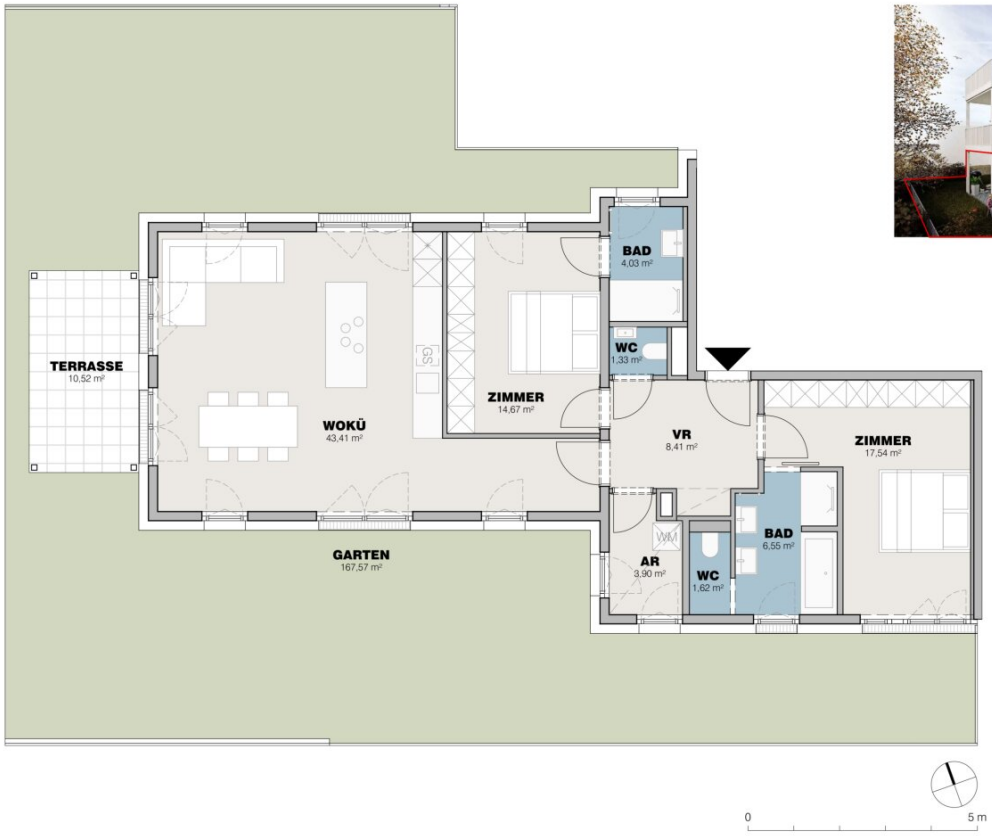

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
22b
W 12345 X


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN






1130 Wien, Einsiedeleigasse

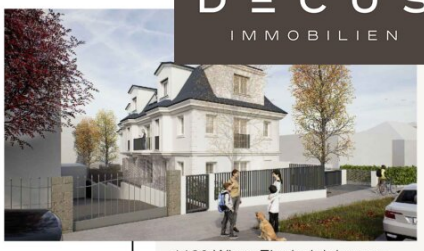
## TOP 02
## Erdgeschoß

| | |
|---|---|
| Vorraum | 8,41 m² |
| Wohnküche | 43,41 m² |
| Schlafzimmer | 17,54 m² |
| Bad | 6,55 m² |
| WC | 1,62 m² |
| Schlafzimmer | 14,67 m² |
| Bad | 4,03 m² |
| WC | 1,33 m² |
| Abstellraum | 3,90 m² |
| | 101,46 m² |
| Terrasse | 10,52 m² |
| Garten | 167,57 m² |
| Einlagerung Keller | 3,62 m² |



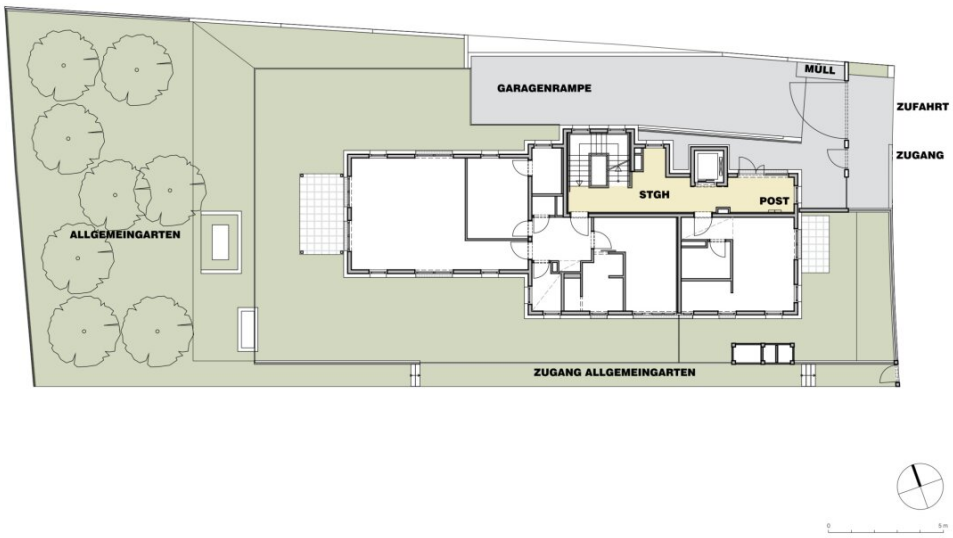
PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN ! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWAIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DEM TATSÄCHLICHEN GEBAUTEN ZUSTAND GELTEN DIE FLÄCHEN WIE BESICHTIGT.
Stand 18. Mai 2026

DECUS
IMMOBILIEN



1130 Wien, Einsiedeleigasse

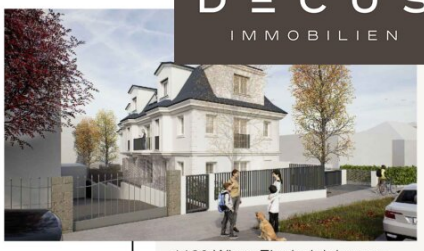
## Übersicht Außenanlagen





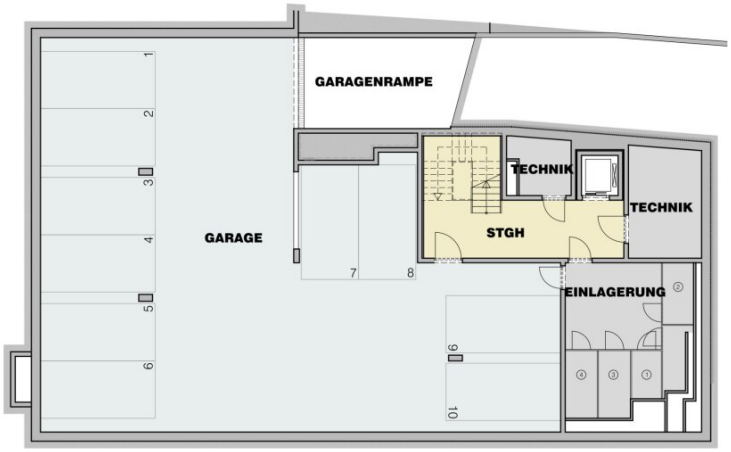

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN ! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWAIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DEM TATSÄCHLICHEN GEBAUTEN ZUSTAND GELTEN DIE FLÄCHEN WIE BESICHTIGT.
Stand 18. Mai 2026

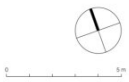
DECUS
IMMOBILIEN



1130 Wien, Einsiedeleigasse

## Übersicht Kellergeschoß



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN ! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWAIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DEM TATSÄCHLICHEN GEBAUTEN ZUSTAND GELTEN DIE FLÄCHEN WIE BESICHTIGT.
Stand 18. Mai 2026

# Objektbeschreibung

## Informationen zum Projekt & Ausstattung

In attraktiver Lage des 13. Wiener Gemeindebezirks entsteht mit dem Projekt ein exklusives Wohnhaus mit nur vier hochwertig ausgestatteten Wohneinheiten. Das stilvolle Neubauprojekt verbindet klassische Altbau-Elemente mit moderner Architektur und hochwertiger Ausstattung.

Die Architektur zeichnet sich durch eine elegante Fassadengestaltung mit Wärmedämmverbundsystem, dekorativen Fassadenelementen sowie hochwertiger Dachdeckung in Schwarz aus. Balkone und Loggien werden mit stilvollen Geländern und pulverbeschichteten Stabgeländer-Elementen ausgestattet.

Es stehen **Stellplätze in der Hauseigenen Garage** für 192 € Brutto p.m. zur Verfügung.

Verbrauchsabhängige Kosten für Kaltwasser, Warmwasser, Wärme und Kälte gelangen via Direktverrechnung über Sturm Energie separat zur Abrechnung.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Qualität der Innenausstattung gelegt:

- Eichen-Parkett (gebürstet und "B-Protect") im Fischgrätmuster verlegt
- Großformatige Feinsteinzeug-Fliesen von "Marazzi"
- Wohnungseingangstüren im Altbau-Stil
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit elektrischen Raffstores
- Smart-Home-System „Homematic IP“ inkl. Alarmanlage
- Gegensprechanlage
- Aufzug mit hochwertiger Edelstahlausführung
- Vorbereitung für E-Mobilität in der Garage

Die Außenanlagen bieten eine moderne und zugleich grüne Wohnatmosphäre mit privaten Gärten, Balkonen und Allgemeingarten. Paketboxen, Fahrradabstellplätze sowie stimmungsvolle Außenbeleuchtung ergänzen den hohen Wohnkomfort.

Zusätzlich verfügt das Haus über:

- Tiefgarage mit 10 Stellplätzen
- Einlagerungsräume im Kellergeschoss
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Vorbereitung für E-Bike-Ladestationen

# Einheiten & Raumaufteilung

Das Projekt umfasst vier exklusive Wohneinheiten mit großzügigen Freiflächen und durchdachten Grundrissen.

## Top 01 – Erdgeschoss

Kompakte Gartenwohnung mit idealer Raumaufteilung:

- Wohnküche: ca. 25,14 m²
- Bad: ca. 4,98 m²
- Terrasse: ca. 4,65 m²
- Garten: ca. 47,10 m²

- Wohnfläche gesamt: ca. 30,12 m²

## Top 02 – Erdgeschoss

Großzügige Gartenwohnung mit zwei Schlafzimmern:

- Wohnküche: ca. 43,41 m²
- 2 Schlafzimmer
- 2 Bäder & 2 WC
- Abstellraum
- Terrasse: ca. 10,52 m²
- Garten: ca. 179,88 m²
- Wohnfläche gesamt: ca. 101,48 m²

## Top 03 – 1. Obergeschoss - VERMIETET

Exklusive Familienwohnung mit Liftfahrt direkt in die Wohnung:

- Wohnküche: ca. 53,67 m²
- 2 Schlafzimmer
- Schrankraum

- Büro
- 2 Bäder & separates WC
- 2 Balkone
- Wohnfläche gesamt: ca. 154,41 m²

### Top 04 – Dachgeschoss

Außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit großzügigem Wohnbereich:

- Wohnküche: ca. 58,86 m²
- 2 Schlafzimmer
- 2 Bäder & 2 WC
- Abstellraum
- Balkon & 2 Terrassen
- Wohnfläche gesamt: ca. 144,85 m²

Alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen oder Terrassen und bieten ein hochwertiges Wohngefühl mit viel Licht und Privatsphäre.

## Lage

Das Projekt befindet sich in der Einsiedeleigasse im begehrten 13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing – einer der exklusivsten und grünsten Wohnlagen Wiens.

Die Umgebung überzeugt durch:

- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten
- Schulen und Kindergärten
- Gastronomie und Nahversorgung
- schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

Die Nähe zu weitläufigen Grünflächen und Erholungsgebieten bietet hohe Lebensqualität und macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Ruhesuchende und anspruchsvolle Eigennutzer.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, ruhiger Wohnlage und hochwertiger Architektur schafft ein exklusives Wohnprojekt mit nachhaltigem Wertpotenzial.

Hinweis:

- Bei den gezeigten Bildern handelt es sich um Visualisierung, die Einheiten können vom gezeigten Bildmaterial abweichen.
- Der dargestellte Stand entspricht dem aktuellen Planungsstand. Geringfügige Abweichungen können sich im Zuge des weiteren Baufortschritts noch ergeben.

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 **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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <750m
Kindergarten <500m

Universität <250m
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <1.250m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap