

**PROVISIONSFREI BIS 28.02.2026 | VILLENVIERTEL  
HIETZING | KLIMATISIERT | WÄRMEPUMPE |**



**Objektnummer: 1151450**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Münichreiterstraße   |
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1130 Wien            |
| Alter:                        | Altbau               |
| Wohnfläche:                   | 173,37 m²            |
| Nutzfläche:                   | 178,96 m²            |
| Zimmer:                       | 6                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,53             |
| Kaufpreis:                    | 2.220.000,00 €       |
| Provisionsangabe:             |                      |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

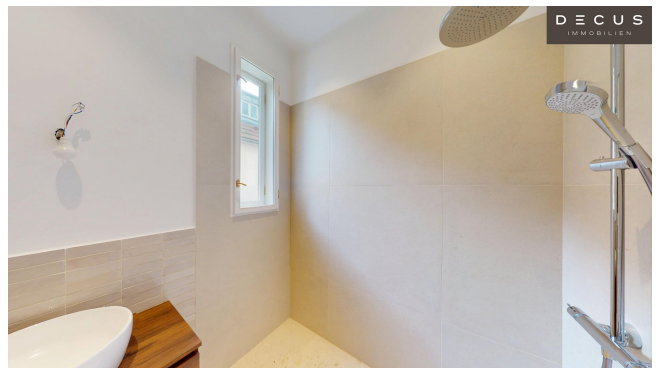


**Ing. Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

T +43 660 302 61 70  
H +43 660 302 61 70  
F +43 1 35 600 10















1130 Wien - Münchreiterstraße

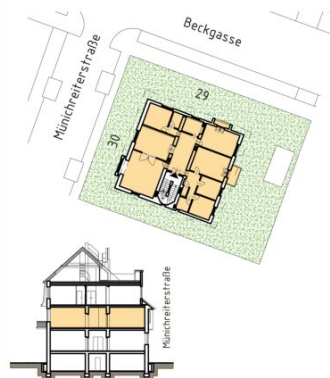
## TOP 2

Nettowohnfläche 173,02m<sup>2</sup>

Balkonfläche 4,08m<sup>2</sup>

Loggiafläche 1,49m<sup>2</sup>

Alle dargestellten Einrichtungsgegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möblierungsvorschlag dar. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die genaue Lage und Anordnung wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Flächenangaben sind ca. Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig verändern.



1.0bergeschoss

0 1 2 5 10m

|                                 |            |                      |
|---------------------------------|------------|----------------------|
| ①                               | Vorraum    | 17,39m <sup>2</sup>  |
| ②                               | Wohnzimmer | 56,75m <sup>2</sup>  |
| ③                               | Zimmer     | 13,30m <sup>2</sup>  |
| ④                               | Vorraum    | 1,79m <sup>2</sup>   |
| ⑤                               | Waschraum  | 3,70m <sup>2</sup>   |
| ⑥                               | Bad+Wc     | 6,52m <sup>2</sup>   |
| ⑦                               | Zimmer     | 19,98m <sup>2</sup>  |
| ⑧                               | Zimmer     | 21,43m <sup>2</sup>  |
| ⑨                               | Gang       | 6,29m <sup>2</sup>   |
| ⑩                               | Zimmer     | 9,88m <sup>2</sup>   |
| ⑪                               | Zimmer     | 10,58m <sup>2</sup>  |
| ⑫                               | Bad        | 3,93m <sup>2</sup>   |
| ⑬                               | Wc         | 1,48m <sup>2</sup>   |
| SUMME WNFL                      |            | 173,02m <sup>2</sup> |
| ⑭                               | Balkon     | 4,08m <sup>2</sup>   |
| ⑮                               | Loggia     | 1,49m <sup>2</sup>   |
| Raumhöhe = 3,10m                |            |                      |
| Raumhöhe mit abg. Decke = 2,90m |            |                      |





# Objektbeschreibung

## Exklusive Etagenwohnung im Villenviertel des 13. Bezirks

Erstbezug nach umfassender Sanierung – 173 m<sup>2</sup> Wohnluxus mit Altbaucharme und modernster Technik

### Raumprogramm

Diese großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von **173,02 m<sup>2</sup>** erstreckt sich über eine gesamte Etage und bietet ein durchdachtes, lichtdurchflutetes Raumkonzept mit idealer Aufteilung:

- Repräsentativer **Vorraum** mit Platz für Garderobe und Empfangsbereich
- Großzügige **Wohnküche mit ca. 56,75 m<sup>2</sup>** – ideal für offenes Wohnen, Kochen und geselliges Beisammensein
- Fünf **Schlafzimmer**, individuell nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Zwei **Badezimmer**:
  - eines mit **Badewanne und WC**
  - eines mit **Dusche**
- Zusätzliches **separates WC mit Handwaschbecken**
- Zwei **Balkone**, die zum Entspannen im Freien einladen

Diese Etagenwohnung überzeugt durch ihren klaren Grundriss, hohe Räume und ein großzügiges, offenes Wohngefühl.

### Informationen zum Objekt und Ausstattung

Nach einer **durchgreifenden Sanierung** präsentiert sich diese Wohnung im **Erstbezug** in absoluter Top-Qualität.

Tradition und Moderne wurden hier perfekt vereint – der klassische **Altbaucharme** wurde bewahrt und mit modernster **Haustechnik** ergänzt.

### **Ausstattungs-Highlights:**

- **Fußbodenheizung** über **Wärmepumpe** – energieeffizient und nachhaltig
- **Klimageräte** in den Wohn- und Schlafräumen für ganzjährigen Komfort
- Edler **Fischgrätparkett** in allen Wohnräumen
- Großformatige, hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- **Neue Fenster** mit exzellenter Wärmedämmung
- **Sehr gute Energieeffizienz** durch moderne Sanierung und technische Ausstattung
- Stilvolle Details wie hohe Türostöcke, Stuckelemente und harmonische Raumproportionen

Diese Wohnung vereint **historischen Wiener Altbaucharme** mit **zeitgemäßem Wohnkomfort** – perfekt für Familien oder anspruchsvolle Paare, die Wert auf Raum, Stil und Qualität legen.

### **Lage**

Die Immobilie liegt im begehrten **Villenviertel des 13. Bezirks (Hietzing)** – einer der **repräsentativsten und grünsten Wohngegenden Wiens**.

Ruhig, exklusiv und dennoch bestens angebunden, überzeugt die Umgebung durch ihre Lebensqualität und den typischen Wiener Charme.

### **Infrastruktur & Umgebung:**

- Nahversorgung, Cafés und Restaurants in Gehdistanz
- Öffentliche Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe
- Schulen und Kindergärten im Umfeld
- Spazier- und Erholungsmöglichkeiten in der wunderschönen Umgebung.

Hier wohnen Sie in einem Umfeld, das **Ruhe, Stil und Lebensqualität** auf ideale Weise vereint.

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 Pfandrechteintragungsgebühren 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-/Werkwohnungen. 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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap