

**PROVISIONSFREI BIS 28.02.2026 | VILLENNIERTEL
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 m ²
Nutzfläche:	178,96 m ²
Zimmer:	6
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * 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

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





1.Obergeschoss

0 | 1 | 2 | 5 | 10m

①	Vorraum	17,39m ²
②	Wohnzimmer	56,75m ²
③	Zimmer	13,30m ²
④	Vorraum	1,79m ²
⑤	Waschraum	3,70m ²
⑥	Bad+Wc	6,52m ²
⑦	Zimmer	19,98m ²
⑧	Zimmer	21,43m ²
⑨	Gang	6,29m ²
⑩	Zimmer	9,88m ²
⑪	Zimmer	10,58m ²
⑫	Bad	3,93m ²
⑬	Wc	1,48m ²
SUMME WNFL		173,02m ²
⑭	Balkon	4,08m ²
⑮	Loggia	1,49m ²

Raumhöhe = 3,10m
Raumhöhe mit abg. Decke = 2,90m



Objektbeschreibung

Exklusive Etagenwohnung im Villenviertel des 13. Bezirks

Erstbezug nach umfassender Sanierung – 173 m² Wohnluxus mit Altbaucharme und modernster Technik

Raumprogramm

Diese großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von **173,02 m²** 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 m²** – 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 Türstöcke, 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 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 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