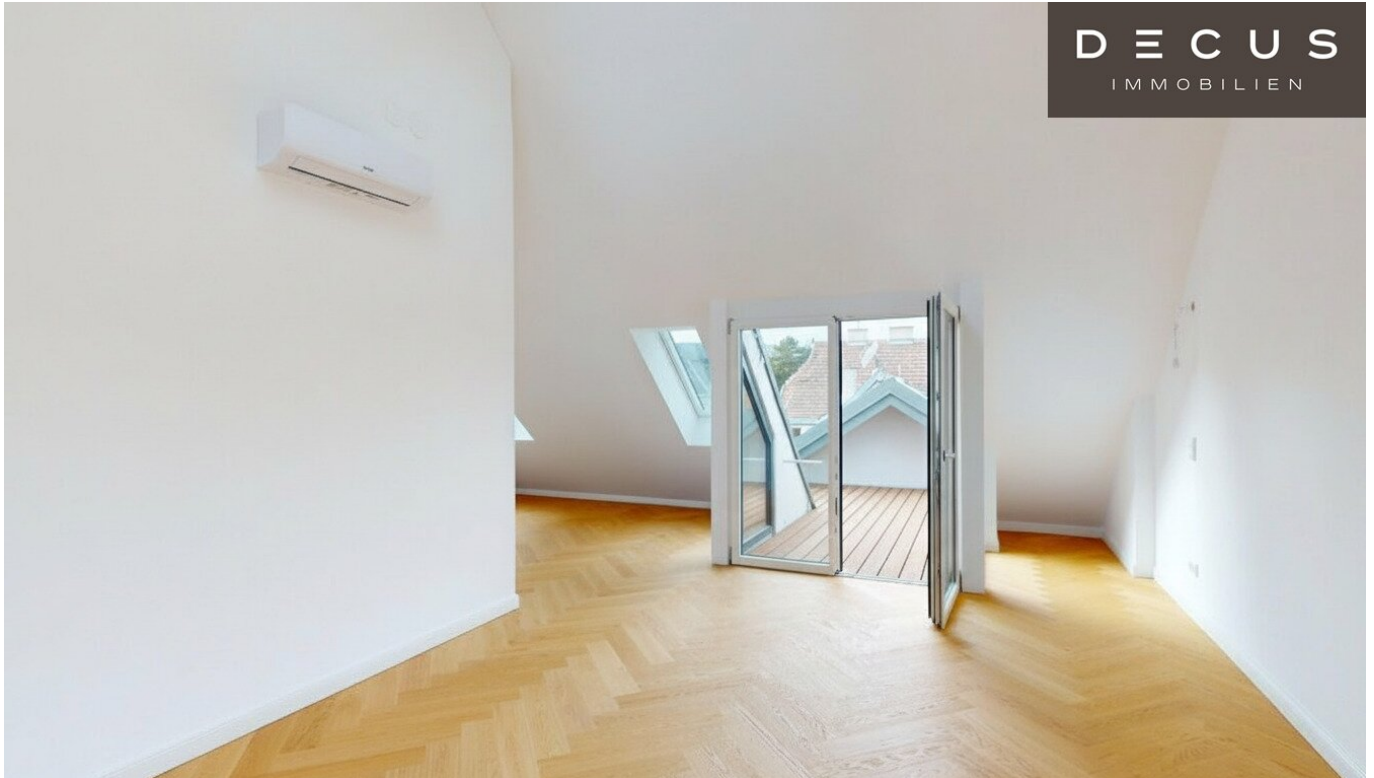


**| ERSTBEZUG NACH SANIERUNG | MAISSONETTE |  
KLIMATISIERT | WÄRMEPUMPE |**



KI gestützt

**Objektnummer: 1151451**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Münichreiterstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	133,41 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	156,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

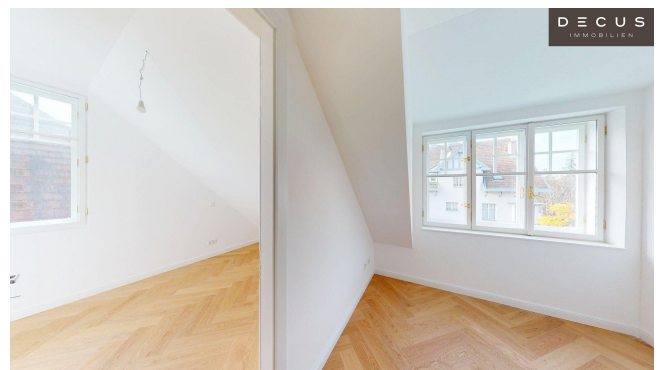
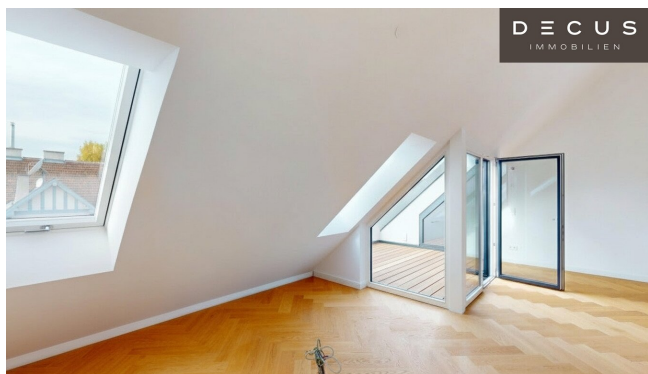
## Ihr Ansprechpartner



**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

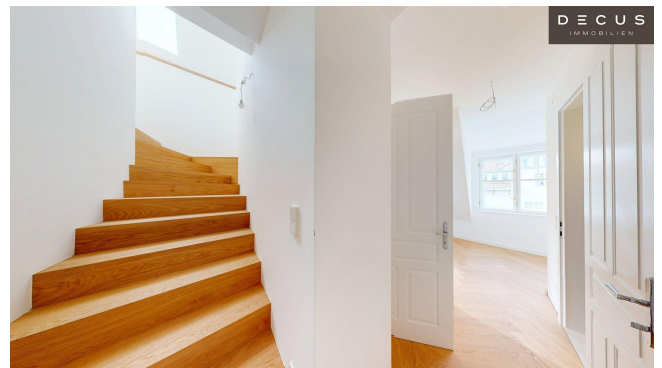












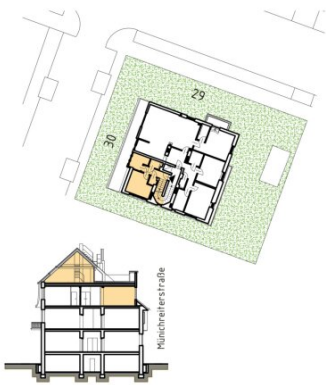
1130 Wien – Münchreiterstraße

**TOP4**

Nettowohnfläche 133,41m<sup>2</sup>

Terrasse 23,38m<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.



2.0bergeschoss

0 1 2 5 10m

- ① Vorraum 4,67m<sup>2</sup>
- ② Abstellraum 2,10m<sup>2</sup>
- ③ Bad 5,67m<sup>2</sup>
- ④ WC 1,77m<sup>2</sup>
- ⑤ Zimmer 11,66m<sup>2</sup>
- ⑥ Stiege ----

SUMME WNFL 25,87m<sup>2</sup>

Raumhöhe = 3,00m

Raumhöhe mit abg. Decke = 2,80m





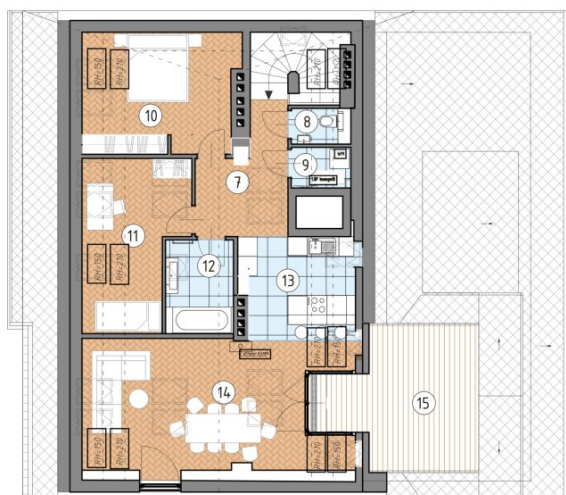
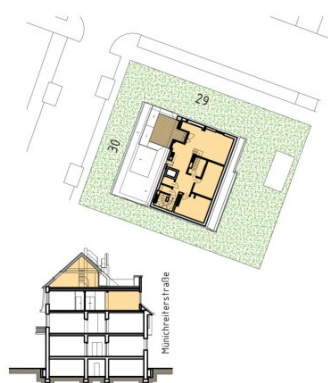
1130 Wien – Münchreiterstraße

# TOP4

Nettowohnfläche 133,41m<sup>2</sup>

Terrasse 23,38m<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.



Dachgeschoss

0 1 2 5 10m

7	Gang	8,92m <sup>2</sup>
8	WC	1,58m <sup>2</sup>
9	Abstellraum	3,02m <sup>2</sup>
10	Zimmer	20,39m <sup>2</sup>
11	Zimmer	19,14m <sup>2</sup>
12	Bad	6,09m <sup>2</sup>
13	Küche	15,97m <sup>2</sup>
14	Wohnzimmer	32,43m <sup>2</sup>
SUMME WNFL DG		107,54m <sup>2</sup>
		(davon 25,50m <sup>2</sup> RH+1,50m)
15	Terrasse	23,38m <sup>2</sup>

Raumhöhe = max. 4,70m



## Objektbeschreibung

### Exklusives Maisonette-Refugium im Villenviertel des 13. Bezirks

Erstbezug nach umfassender Sanierung – Altbaucharme trifft moderne Technik

#### Raumprogramm

##### 1. Obergeschoss:

- **Vorraum**
- **Arbeitszimmer/ Kinderzimmer**
- **Badezimmer**
- **Separates WC mit Handwaschbecken**
- **Praktischer Abstellraum**

##### Dachgeschoss:

- Zwei **Schlafzimmer** mit Blick ins Grüne
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Separates WC mit Handwaschbecken**
- Weiterer **Abstellraum**
- Weitläufige **Wohnküche mit ca. 47 m<sup>2</sup>**, ideal für offene Wohnkonzepte
- Traumhafte **Terrasse mit ca. 23,38 m<sup>2</sup>** – sonnig und ruhig, ideal zum Entspannen

#### Informationen zum Objekt und Ausstattung

Diese elegante Maisonette wurde **durchgreifend saniert** und bietet **Erstbezugsqualität** auf höchstem Niveau.

Besonderes Augenmerk lag auf der Kombination von klassischem **Altbaucharme** und **modernster Haustechnik**.

### **Ausstattungs-Highlights:**

- **Fußbodenheizung** über **Wärmepumpe** – effiziente und nachhaltige Heizlösung
- **Klimageräte** in Wohn- und Schlafräumen für optimalen Komfort zu jeder Jahreszeit
- **Fischgrätparkett** in edler Ausführung
- Großformatige Fliesen in den Nassräumen
- **Neue Fenster** mit hervorragender Wärmedämmung
- **Sehr gute Energieeffizienz** dank moderner Gebäudetechnik und hochwertiger Materialien
- Stilvolle Architektur mit hohen Räumen, eleganten Türstöcken und Lichtakzenten

Diese Wohnung vereint **historischen Charakter** mit **zeitgemäßer Eleganz** – perfekt für anspruchsvolle Bewohner, die das Besondere suchen.

### **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-/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