

**| STADTVILLA | HIETZING | UNWEIT DES LAINZER  
TIERGARTENS | TOPLAGE**



**Objektnummer: 1139904**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gemeindeberggasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1959
Wohnfläche:	166,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	77,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	387,00 m <sup>2</sup>
Keller:	77,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	199,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



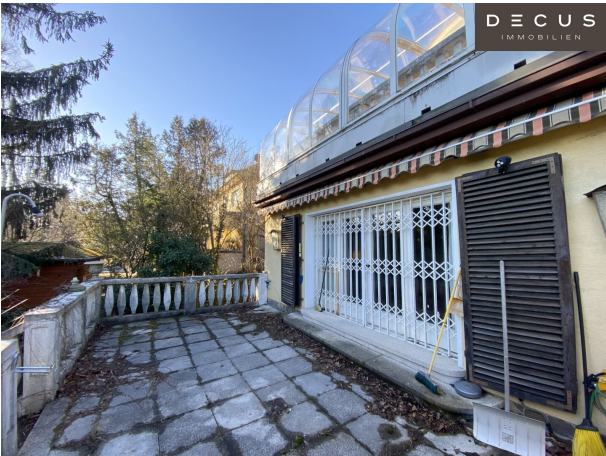
### Matthias Lippert-Primus

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN











DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

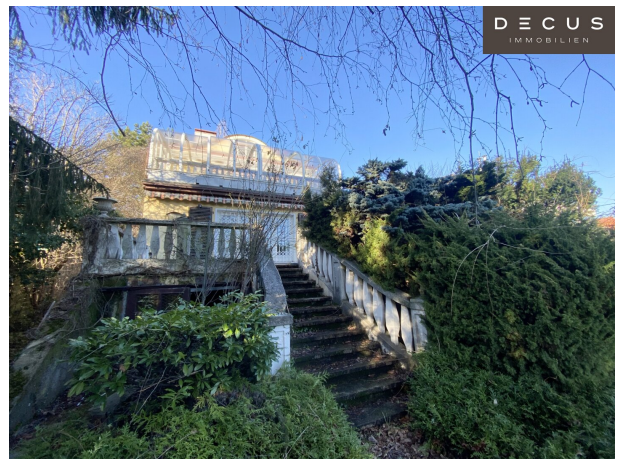








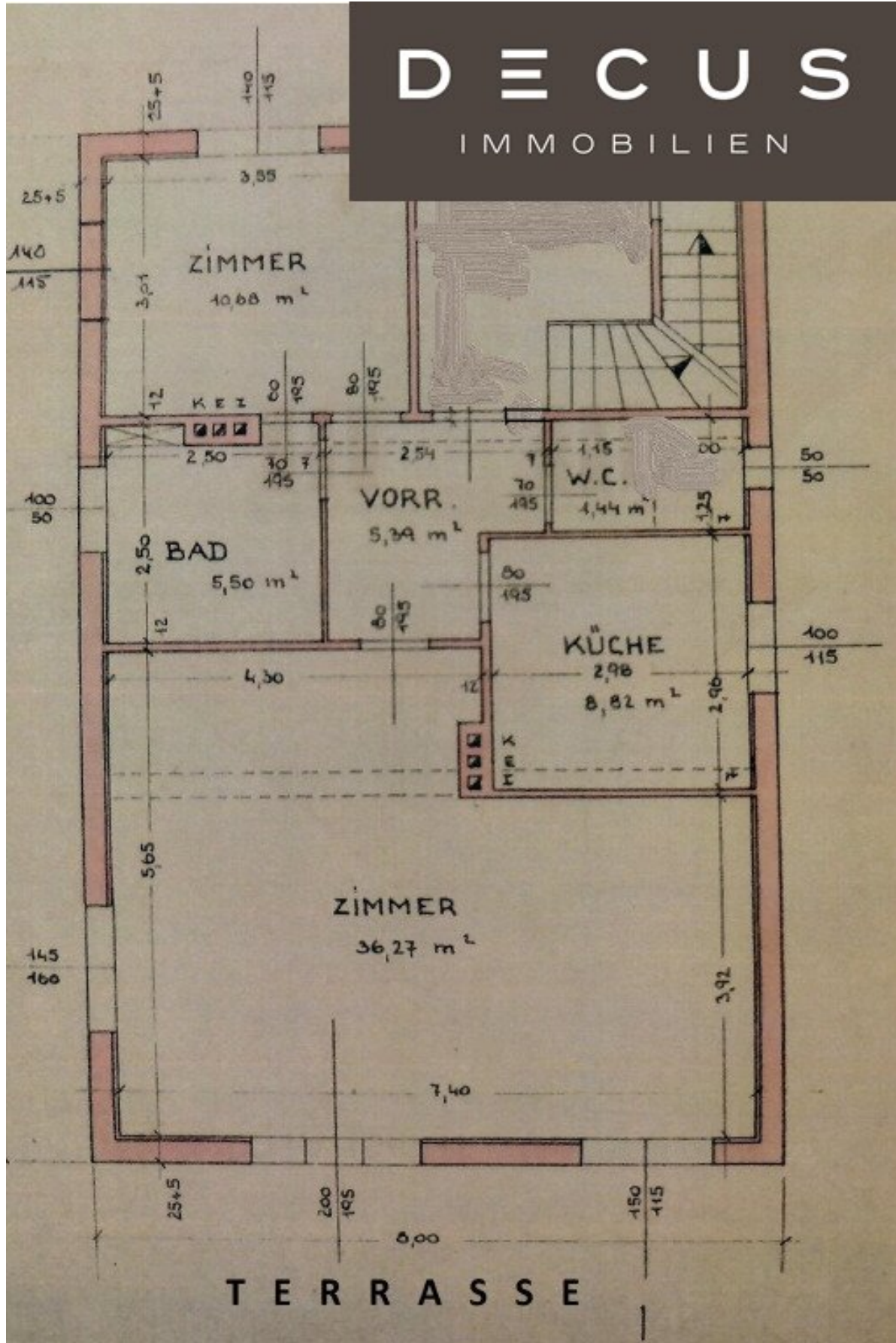






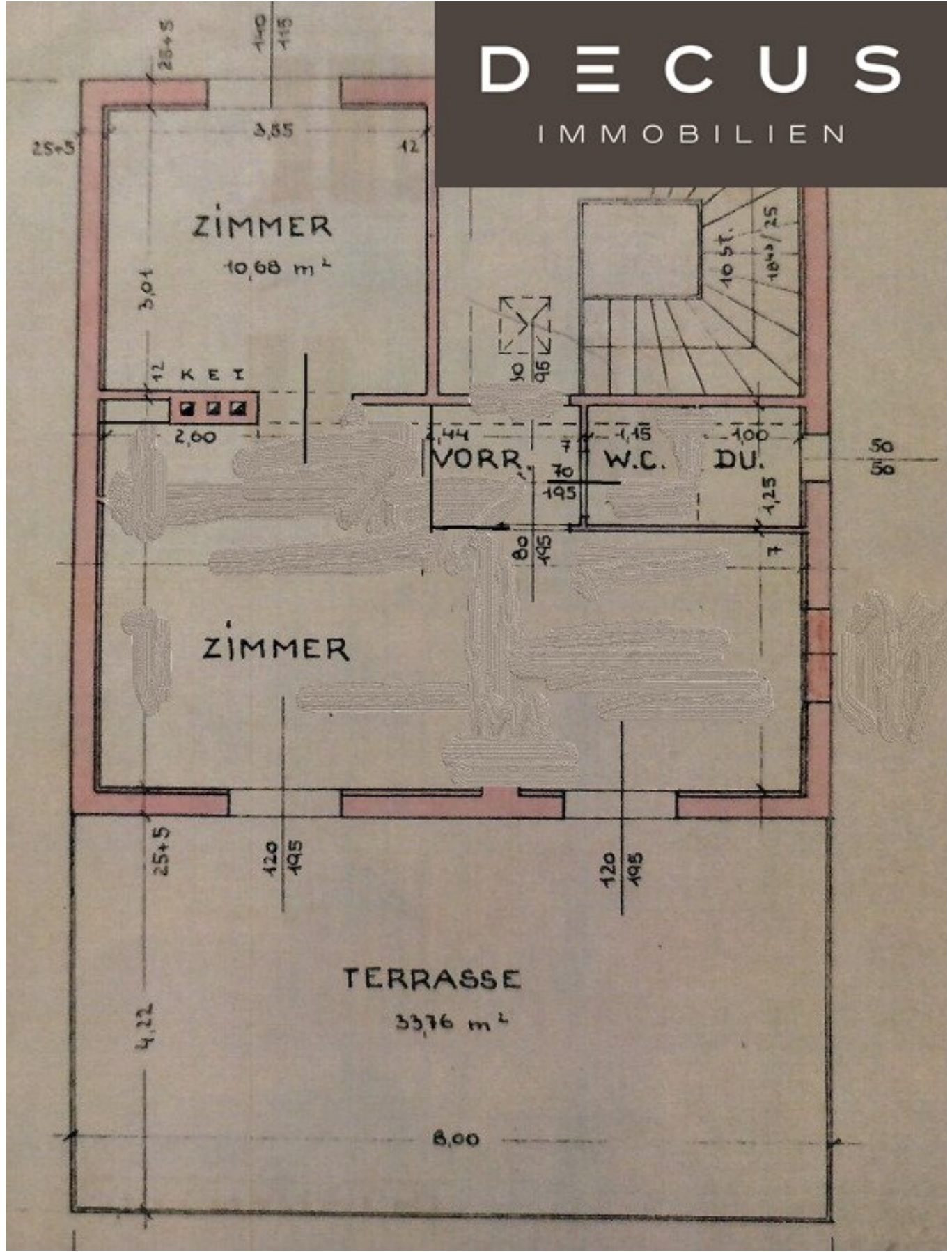
# DECUS

IMMOBILIEN



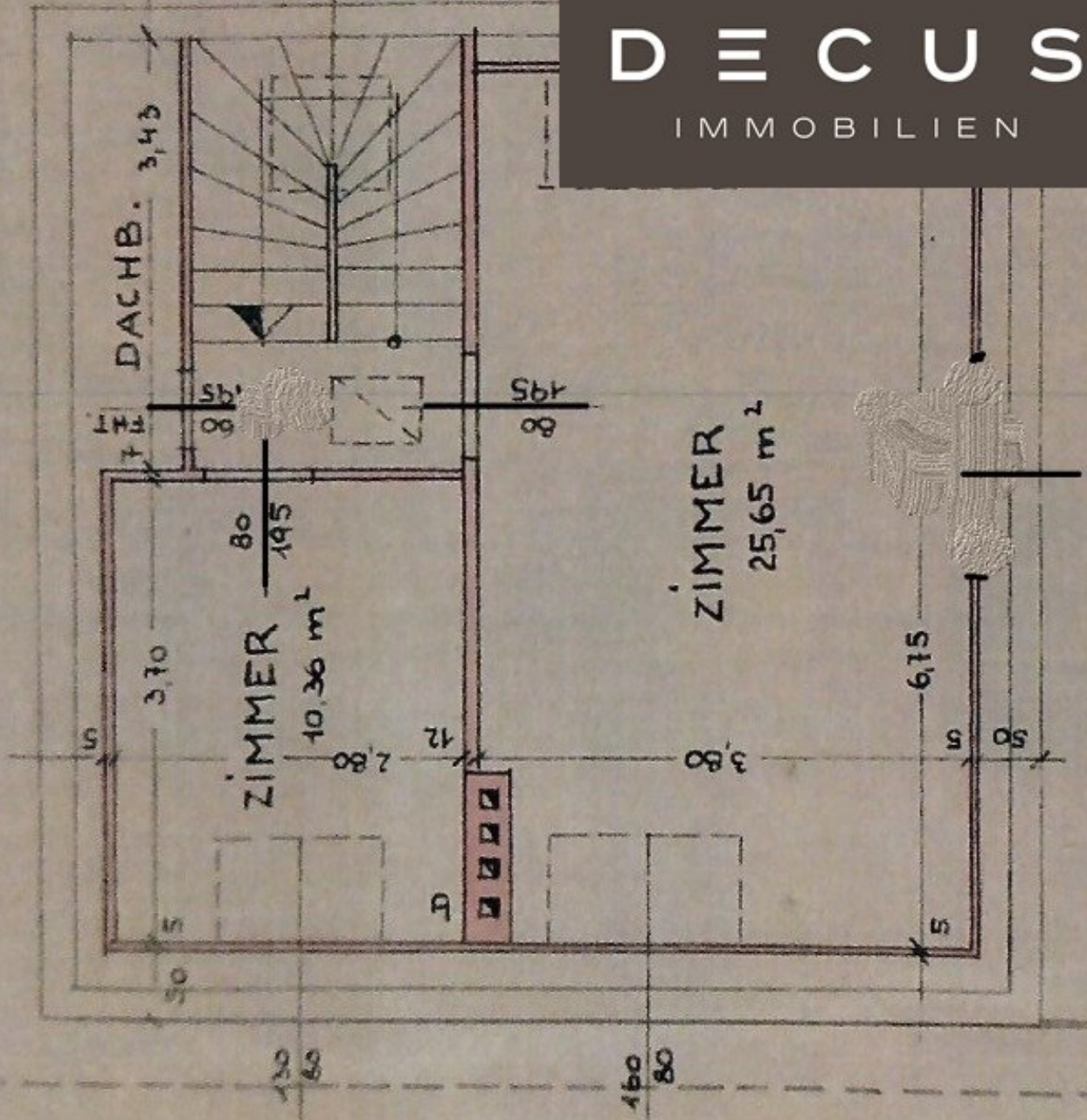
# DECUS

IMMOBILIEN



# DECUS

IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

In den Verkauf gelangt eine **dreigeschoßige Liegenschaft in Toplage in Ober St. Veit**, Hietzing. Das Grundstück befindet sich unweit des **Lainzer Tiergartens** und bieten einen weiten **Fernblick** auf die Stadt.

Es handelt sich um eine absolute **Ruhelage** in einer grünen Umgebung.

Die **Grundstücksgröße** umfasst etwa **517m<sup>2</sup>**.

**Flächenwidmung: W I 6,5m ogk BB** und gärtnerische Ausgestaltung im hinteren Bereich es Grundstücks.

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine **Stadtvilla** mit drei Geschoßen und gesamt **6 Zimmern**, sowie einer **großen Terrasse** und einem **verglasten Wintergarten**. Das Haus ist außerdem **unterkellert** und verfügt über eine **Garage** seitlich des Hauseingangs. Im ostseitig ausgerichteten Garten gibt es ausreichend Grünfläche sowie einen **großen Swimmingpool**.

Beheizt wird die Immobilie mittels einer **Gasetagenheizung**.

Eine Vorab-Besichtigung mittels 3D-Rundgang ist möglich.

Bitte folgende Links verwenden:

Erdgeschoß: <https://my.matterport.com/show/?m=NqSAMmank5e>

1. Etage: <https://my.matterport.com/show/?m=cmvqP51Sy9z>

2. Etage: <https://my.matterport.com/show/?m=8mbxjRVrxKA>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Matthias Lippert-Primus** unter der Mobilnummer **+43 660 71 662 05** und per E-Mail unter [lippert@decus.at](mailto:lippert@decus.at) persönlich zur Verfügung.

[www.decus.at](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto: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- 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 <750m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m

Kindergarten <750m

Universität <750m

Höhere Schule <5.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.750m

**Sonstige**

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <1.750m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap