

Inserat ID: 180766

erstellt am : 22.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 499000€

Straße: Jägerhausgasse

1120 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Pia SCHNEITER

Tel:

schneider@viason.at

Nutzfläche: 113.95m²

Familienraum | 5 Zimmer | Loggia | Nahe Schloss Hetzendorf | Jägerhausgasse 14 | 1120 Wien



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN



EIGENTUMSWOHNUNG: JÄGERHAUSGASSE 14 | 1120 WIEN

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs VIDEO unter:

<https://player.vimeo.com/video/1128769811?badge=0&am&am>

FAMILIENTRAUM - 5-ZIMMER MIT LOGGIA BEIM SCHLOSS HETZTENDORF ? NAHE KARL-VOITL-PARK

Wir bitten Sie höflich, uns vor einem Anruf eine schriftliche Anfrage von dem Immobilienportal zu senden, auf welchem Sie die Immobilie gefunden haben bzw. über das Anfrageformular auf unserer Website bei der Wohnung. Wir müssen Ihnen auf Grund einer EU-Richtlinie vor Beantwortung Ihrer Fragen und vor einer Besichtigung vor Ort eine Widerrufsbelehrung zusenden (Checkboxes sind anzuklicken)! Erst danach können wir gerne zur Wohnung telefonieren oder vor Ort besichtigen.

Bitte beachten Sie: falls Sie ganz oder teilweise eine Finanzierung über eine Bank in Anspruch nehmen, können nur Kaufanbote zusammen mit der schriftlichen, verbindlichen Finanzierungszusage der Bank an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Ein Kaufanbot "vorbehaltliche Finanzierungszusage der Bank" kann nicht an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Wir empfehlen Ihnen daher an dieser Stelle, rechtzeitig die Gespräche mit der finanzierenden Bank aufzunehmen.

Sie überlegen, Ihre Immobilie zu VERKAUFEN? Gerne stehen wir Ihnen für einen professionellen Immobilienverkauf zur Verfügung. Unsere Leistungen finden Sie unter:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeuerer>

In der Jägerhausgasse 14 im 12. Bezirk erwartet Sie diese großzügig geschnittene 5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 106,75 m² und zusätzlich einer sonnigen Loggia mit ca. 7,20 m². Die Wohnnutzfläche inklusive der Loggia beträgt somit gesamt ca. 113,95 m². Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Neubaus (Baujahr ca. 1981) und überzeugt mit einer gut durchdachten Raumaufteilung sowie ihrer Nähe zu beliebten Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Raumaufteilung

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen Vorraum, von dem aus der Abstellraum, ein separates WC mit Handwaschbecken, die Küche sowie das Wohnzimmer erreichbar sind. Die Wand zwischen Küche und Wohnzimmer wurde teilweise geöffnet und schafft so ein angenehmes, offenes Wohnkonzept. Vom Vorraum aus ist außerdem ein Schlafzimmer zugänglich.

Ein Innenflur führt zu 3 weiteren Schlafzimmern sowie zum Badezimmer, das mit Badewanne, WC, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken und Spiegelschrank ausgestattet ist. Die ca. 7,20 m² große süd-ostseitige Loggia bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zum Entspannen ein.

Ein Einlagerungsraum (ca. 1,75 m²) sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenraum runden das Angebot

ab. Garagenplätze im Haus sind vorhanden, derzeit jedoch über eine Warteliste nach Verfügbarkeit anmietbar. Ein großer Allgemeingarten steht den Bewohnern zur Nutzung zur Verfügung.

HIGHLIGHTS

Wohnnutzfläche inkl. Loggia: ca. 113,95 m²

Wohnfläche ohne Loggia ca. 106,75 m²

Loggia süd-ost-seitig: ca. 7,20 m²

5 Zimmer

Alle Zimmer zentral begehbare

Badezimmer mit Badewanne & WC & separates Gäste-WC

Abstellraum

Lift vorhanden, nur wenige Stufen zur Wohnung

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer Seitengasse der Hetzendorfer Straße, nur wenige Gehminuten vom Schloss Hetzendorf und dem Karl-Voitl-Park entfernt. Das Naherholungsgebiet Schloss Schönbrunn ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad rasch erreichbar.

Auch die Infrastruktur überzeugt:

Einkaufsmöglichkeiten (SPAR, BILLA, BIPA, ANKER) in 2-6 Gehminuten erreichbar

Straßenbahn 62 und Buslinien 16A, 58B, 63A in wenigen Minuten erreichbar

S-Bahn Hetzendorf in ca. 8 Gehminuten

Freizeitangebote wie Hietzinger Bad, Schloss Schönbrunn oder Lainzer Tiergarten in kurzer Zeit erreichbar

INFOS ZUR WOHNUNG

LAGE: Jägerhausgasse 14 | 1120 Wien

KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 499.000,-

WOHNNUTZFLÄCHE INKL. LOGGIA: ca. 113,95 m²

WOHNFLÄCHE OHNE LOGGIA: ca. 106,75 m²

LOGGIA: ca. 7,20 m²

GESCHOSS: 2. Stock

NEUBAU: Ja ? Baujahr ca. 1981

ZIMMER: 5 - davon 2 Zimmer je ca. 8,64 m²

LIFT: Ja ? vom Lift sind es wenige Stufen zur Wohnung

BARRIEREFREI: Nein

GARAGENPLATZ: Im Haus gibt es Garagenstellplätze, man kann sich auf die Warteliste setzen lassen

ZUSTAND DER WOHNUNG: Gebrauchte Wohnung

KÜCHE: Die gebrauchte Küche verfügt über gebrauchte Kücheneinbaugeräte, wie eine Abwasch, einen großen Geschirrspüler, einen E-Herd, einen Dunstabzug (Umluft), einen Backofen, einen Kühl- und Gefrierschrank sowie ein Fenster.

BADEZIMMER: Ja - Badewanne, WC, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken, Spiegelschrank

WC: Ja ? separates WC mit Handwaschbecken

WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja ? im Badezimmer

ABSTELLRAUM: Ja

VORRAUM: Ja - 1 Vorraum und 1 Innenflur

BÖDEN: Laminat, Fliesen

KABELANSCHLUSS: Ja ? im Haus

HEIZUNG: Gas-Zentralheizung

FENSTER: Ja - 2-fach-Verglasung

RAUMHÖHE: Ca. 2,46 m

GEGENSPRECHANLAGE: Ja

EINLAGERUNGSRAUM: Ja ? ca. 1,75 m²

FAHRRAD- UND KINDERWAGENRAUM: Ja

GARAGENSTELLPLATZ: Im Haus gibt es Garagenstellplätze, ein neuer Eigentümer kann sich für einen Garagenplatz bewerben?, die Warteliste liegt bei der HV auf und ist lt. Verkäufer kurz (unverbindlich, keine Gewähr).

ALLGEMEINGARTEN: Ja

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN: Zum Einkaufen gibt es in der Nähe, nur ca. 5 Gehminuten entfernt, einen SPAR-Markt und einen BIPA-Markt (Ecke Hetzendorfer Str./Hervicusgasse). Weiters liegt ein BILLA-Markt ca. 6 Gehminuten in der Hervicusgasse entfernt. Ein kleiner ANKER-Laden in der Hetzendorfer Straße ist in ca. 2 Gehminuten schnell erreicht.

Naherholungsgebiete: Die Jägerhausgasse ist eine Seitengasse von der Hetzendorf Straße, nur 2 Gehminuten vom Schloss Hetzendorf entfernt. Der Karl-Voitl-Park und Spielplatz liegen nur ca. 2 Gehminuten entfernt, weiters ist das Naherholungsgebiet Schloss Schönbrunn in ca. 16 Gehminuten (Tiroler Tor) oder mit dem Fahrrad in ca. 4 Radminuten schnell erreicht. Mit dem Fahrrad ist der Lainer Tiergarten (Lainer Tor) in ca. 12 Radminuten gut erreichbar bzw. mit der Straßenbahn 62 und Bus 56B. Das Hietzinger Bad ist zu Fuß in ca. 17 Gehminuten oder mit dem Fahrrad in ca. 5 Radminuten schnell erreicht.

VERKEHRSANBINDUNG: Die Straßenbahn 62 und der BUS 16A (Schloss Hetzendorf) liegen ca. 3 Gehminuten entfernt. Weiters führt der BUS 58B (Rosenhügelstraße, 6 Gehminuten) in ca. 9 Fahrminuten nach Hietzing U4. Mit dem BUS 63 A (Schloss Hetzendorf, 4 Gehminuten) sind es ca. 12 Fahrminuten nach Meidling (U6). Zur S-Bahn Hetzendorf sind es ca. 8 Gehminuten oder mit der Straßenbahn 62, 1 Station.

HWB: 77,80 kWh/m²a - fGEE: 1,53

KLASSE: C - C

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 499.000,-

KAUFNEBENKOSTEN: Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis

KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG: Diese trägt der Käufer 1,2 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (exklusive Notarkosten, inkl. ev. Pfandrechtskosten und inkl. Treuhandabwicklung) zzgl. einer Barauslagenpauschale i.d.H.v. ? 250,- zzgl. 20 % USt. KaufvertragsserrichterIn & Treuhänderin: Rechtsanwältin Frau Mag. Bettina List, Mariahilfer Str. 62/35, 1070 Wien

MAKLERPROVISION: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND 01.01.2025

BETRIEBSKOSTEN inkl. VERWALTUNG: netto ca. EUR 187,64 pro Monat zzgl. 10% USt.

AUFZUGSKOSTEN: netto ca. EUR 14,72 pro Monat zzgl. 10 % USt.

REPARATURRÜCKLAGE ALLG.: ca. EUR 33,51 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

REPARATURRÜCKLAGE AUFZUG: ca. EUR 3,34 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

REPARATURRÜCKLAGE HEIZUNG: ca. EUR 4,99 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

UMSATZSTEUER 10%: ca. EUR 20,23 pro Monat

GESAMT: brutto ca. EUR 264,43 pro Monat

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND 01.01.2025

HEIZKOSTEN: netto ca. EUR 62,21 pro Monat zzgl. 20% USt.

WARMWASSERKOSTEN: ca. EUR 41,47 pro Monat zzgl. 10% USt.

UMSATZSTEUER 10%/20%: ca. EUR 16,59 pro Monat

GESAMT: brutto ca. EUR 120,27 pro Monat

Zzgl. STROMKOSTEN: je nach Verbrauch

RÜCKLAGENSTAND PER 04.09.2025: ca. EUR 130.000,- lt. Information der Hausverwaltung steht demnächst die Dachsanierung im Haus Hetzendorfer-Straße 98 (ca. Kosten EUR 90.000,- netto) und die Dachbodendämmung im Haus Hetzendorfer-Straße 98 (ca. Kosten EUR 13.500,- netto) bzw. die Sanierung der Kastenfenster im Haus Hetzendorfer-Straße 98 (ca. Kosten EUR 70.000,- netto) an. Die Beauftragung der Sanierung der Kastenfernster erfolgt erst im Frühjahr/Sommer 2026, damit die Rücklagen die Sanierungskosten abdecken.

Bei den Gebäuden Jägerhausgasse 12 + Jägerhausgasse 14 wurden lt. Hausverwaltung vor mehr als 10 Jahren eine Thewosan-Sanierung durchgeführt.

Der Makler wird als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <150mApotheke <325mKlinik <1.700mKrankenhaus <1.850mKinder
& SchulenSchule <325mKindergarten <425mUniversität <2.375mHöhere
Schule <2.300mNahversorgungSupermarkt <175mBäckerei
<150mEinkaufszentrum <1.975mSonstigeGeldautomat <375mBank
<375mPost <375mPolizei <600mVerkehrBus <175mU-Bahn
<1.550mStraßenbahn <200mBahnhof <675mAutobahnanschluss
<1.525mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzfläche: 113.95m²

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 77.8m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.53m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 499000€

Nebenkosten: 202.36€

Kontaktinformationen

Vorname: Pia

Nachname: SCHNEITER

E-Mail: schneiter@viason.at