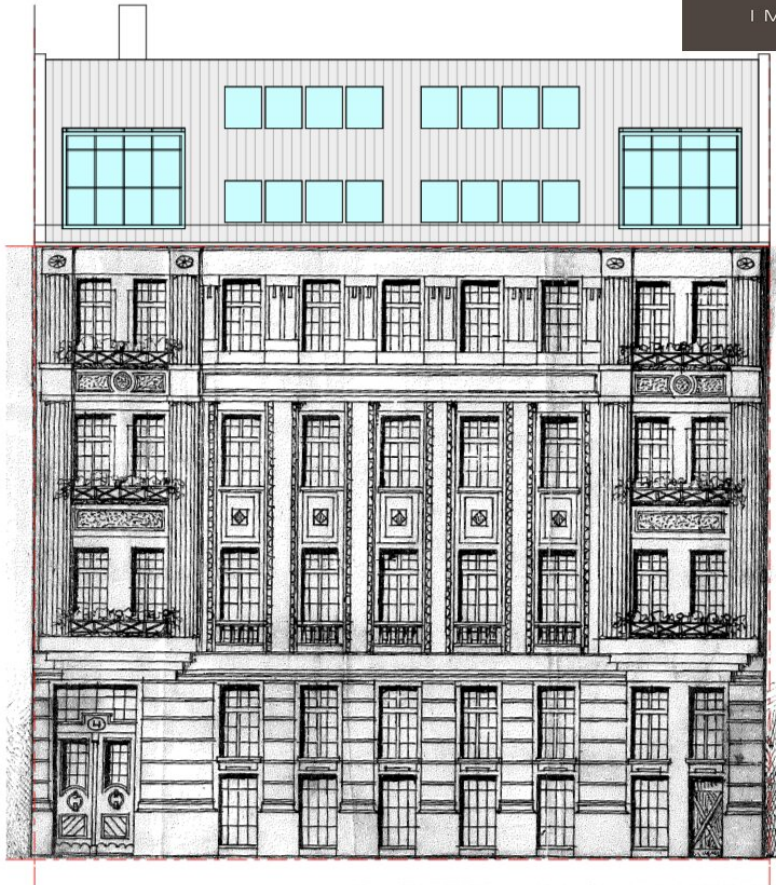


**| JUGENDSTIL | ALTBAUWOHNUNGEN | SCHMELZ | U3  
HÜTTELDORFER STRASSE**

**DECUS**  
IMMOBILIEN



**Objektnummer: 1144166**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oeverseestraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Wohnfläche:	179,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	195,55 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	195,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8,50
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	E 161,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	829.000,00 €
Betriebskosten:	297,00 €
USt.:	29,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Günther Wohlgenannt**

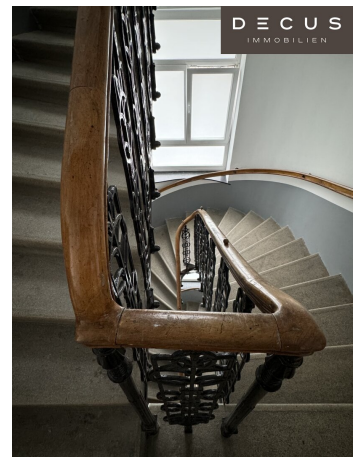
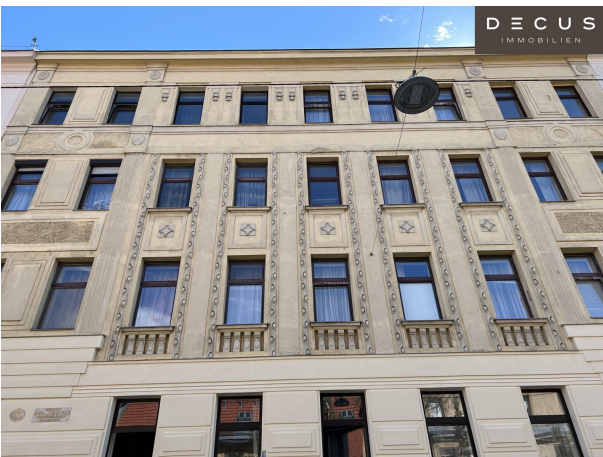
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

T +43 676 60 27 239  
H +43 676 60 27 239  
F +43 1 35 600 10

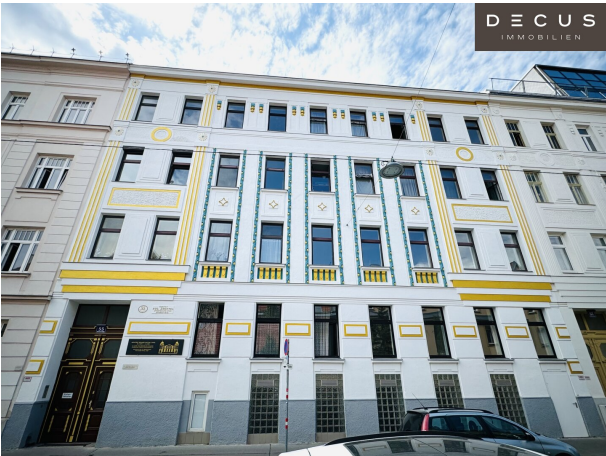
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



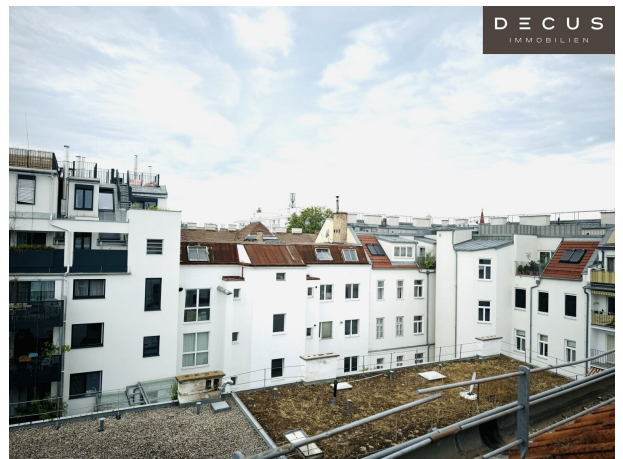
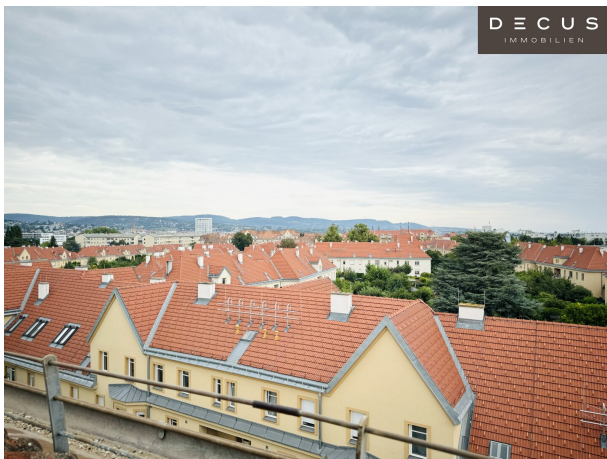
DECUS  
IMMOBILIEN

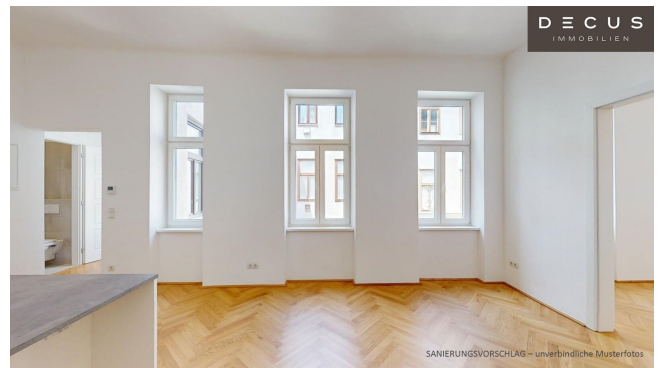
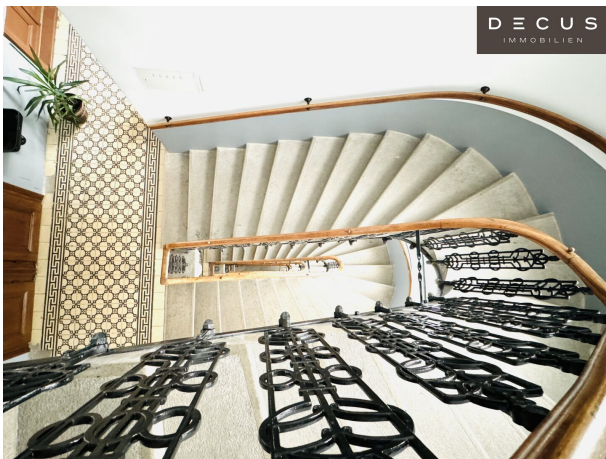


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos

DECUS  
IMMOBILIEN



SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos



SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos



SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos



SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos

DECUS  
IMMOBILIEN



SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos

DECUS  
IMMOBILIEN





2.STOCK

**DECUS**  
IMMOBILIEN



OEVERSEESTRASSE 55  
1150 WIEN

STRASSENTRAKT  
2.STOCK

EINRICHTUNG NUR BEISPIELHAFT

**DECUS**  
IMMOBILIEN



ARCHITEKT  
DI GERDA EISLER

# DECUS

IMMOBILIEN

# LEER

ZIMMER  
21,11 m<sup>2</sup>

TOP 8  
44,85 m<sup>2</sup> Nutzflä.  
5,22 m<sup>2</sup> Balkon

KÜCHE  
13,33 m<sup>2</sup>

BALKON  
WPC  
5,22 m<sup>2</sup>

TOP 9  
34,70 m<sup>2</sup> Nutzflä.

ZIMMER  
21,11 m<sup>2</sup>

KÜCHE  
9,89 m<sup>2</sup>

8

9

LICHTHOF  
3,70 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
12,36 m<sup>2</sup>

10+11

# VERMIETET BIS AUGUST 2026

KÜCHE  
9,53 m<sup>2</sup>

10+11

VORR.  
2,92 m<sup>2</sup>

BALKON  
WPC  
10,73 m<sup>2</sup>

KONSENSKORREKTUR:  
Nicht eingereichte  
Wohnungszusammenlegung  
VORRAUM im Konsens nicht vorhanden !

KÜCHE  
12,95 m<sup>2</sup>

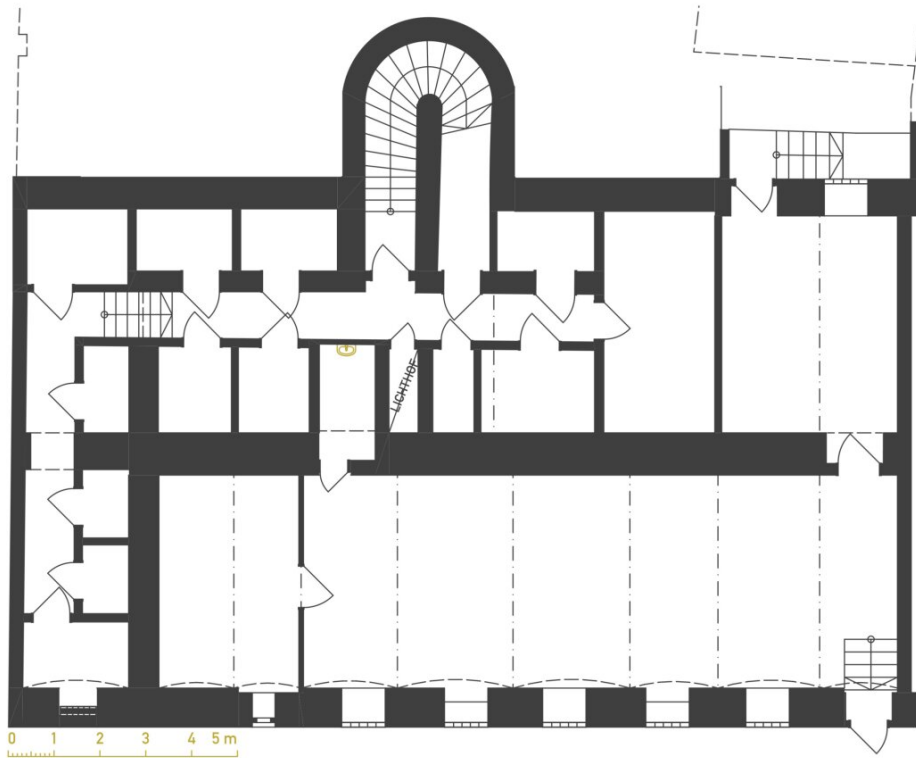
TOP 10+11  
99,30 m<sup>2</sup> Nutzflä.  
10,73 m<sup>2</sup> Balkon  
96,38 m<sup>2</sup> Nutzflä.

ZIMMER  
21,11 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
18,15 m<sup>2</sup>

449

2.STOCK



KELLER

**DECUS**  
IMMOBILIEN



**OEVERSEESTRASSE 55**  
1150 WIEN

**STRASSENTRAKT**  
KELLER

EINRICHTUNG NUR BEISPIELHAFT

**DECUS**  
IMMOBILIEN



ARCHITEKT  
DI GERDA EISLER

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen mehrere Altbauwohnungen in einem wunderschönen **Jugendstil-Zinshaus** in begehrter Lage "**Auf der Schmelz**" - zwischen U3-Station Kendler Strasse und Hütteldorfer Strasse, in einer ruhigen begrünten Seitenstraße.

Das Haus verfügt über Historie und großes Potenzial mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten.

Geboten wird ab dem 3.Stockwerk ein fantastischer **Fernblick** zum Kahlenberg und über Wien sowie eine einzigartige Möglichkeit für **architektonisch sehr ansprechende Altbauwohnungen** oder auch Loft-Einheiten zur Eigensanierung.

Der Rohdachboden steht ebenfalls zum Verkauf, der Erwerber verpflichtet sich zum **Lifteinbau** auf seine Kosten und stellt den Lift dann der Hausgemeinschaft als Miteigentum zur Verfügung. Für den Einbau fallen keine Kosten an, nur die monatlichen Betriebskosten werden verrechnet.

**Eine einmalige Gelegenheit für kreative Eigentümer, sich Ihre Traumwohnung noch nach eigenem Geschmack adaptieren wollen.**

Die zum Verkauf stehenden Altbauwohnungen werden im derzeitigen gebrauchten Zustand übergeben. Der Käufer kann sich seine **eigenen Wohn(T)räume nach Wunsch selbst verwirklichen**. Sowohl Raumaufteilung als auch Materialien und Ausstattungen sind vom neuen Besitzer selbst auswählbar.

Bei Bedarf stellen wir unseren Kontakt zu einer etablierten Baufirma her, welche Sanierungen wie auf den Musterbildern umsetzen kann. Für eine Teilsanierung sind Kosten von rund Euro 500,-- pro Quadratmeter, für eine komplette und umfassende gesamte Wohnungssanierung ist mit Kosten von/ab Euro 1.200 pro Quadratmeter zu rechnen. Manche Einheiten sind bereits in einem guten und gepflegten Zustand.

Im Exposé finden Sie die Bilder der aktuellen Wohnungen und MUSTERBILDER, wie eine Sanierung danach aussehen könnte.

Die Kosten der Sanierung sind vom Käufer selbst zu tragen.

Die Planung für die **Balkonzubauten** wird noch vom Verkäufer eingereicht und ist bereits im Kaufpreis berücksichtigt. (Von Seiten des Verkäufers wird keine Haftung übernommen. Die Kosten und Durchführung der Errichtung der Balkone ist Aufgabe des Käufers und auf eigene Kosten umzusetzen).

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Oeverseestraße, an der Ecke zum Akkonplatz. Diese Lage zählt zu den besten Lagen des 15. Wiener Gemeindebezirks - auf einer Anhöhe.

Diese Liegenschaft ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden. Es gibt eine Bus-, Straßenbahn- und U-Bahnverbindung sowie einen Bahnhof in der Nähe. Zudem befinden sich in der Umgebung viele weitere Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Universität, Höhere Schule, Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum.

Die Hütteldorfer Straße mit ihren Einkaufsmöglichkeiten und der U3-Station "Hütteldorfer Straße" liegt nur fünf Gehminuten entfernt. Auch die U3-Station Kendlerstraße ist in unmittelbarer Umgebung. Die Westausfahrt kann straßenverkehrstechnisch sehr gut erreicht werden.

Das **Gebäude wurde 1912** nach den Plänen des Architekten Richard Raffael Esriel errichtet. Richard Raffael Esriel prägte Wien durch viele seiner Bauwerke. Sein Baustil ist unverwechselbar, schlicht und doch prunkvoll. Anlässlich des 70. Geburtstags von Kaiser Franz Josef errichtete Richard Raffael Esriel auch die Synagoge in der Dimhirngasse 112.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Diese zwei Altbauwohnungen Tür 8 und 9 befinden sich im 2.Stockwerk und können zusammengelegt werden. Ein Verkauf erfolgt nur gemeinsam. Beide Wohnungen sind bereits leer.

Die zwei Altbauwohnungen Tür 10+11 sind noch **befristet vermietet bis August 2026**.

Bei einer Zusammenlegung aller Wohnungen sind rund 180m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 2 Balkonen (rund 16,22m<sup>2</sup>) möglich. **STOCKWERKSEIGENTUM**

Die Balkonbewilligungen werden vom Verkäufer eingeholt. Der Anbau erfolgt auf eigene Kosten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Mag. Günther Wohlgenannt** unter der Mobilnummer **+43 676 60 27 239** und per E-Mail

unter [wohlgenannt@decus.at](mailto:wohlgenannt@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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap