| JUGENDSTIL | ALTBAUWOHNUNGEN | SCHMELZ | U3 HÜTTELDORFER STRASSE

Objektnummer: 1144052

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oeverseestraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Wohnfläche:	65,88 m²
Nutzfläche:	64,88 m²
Gesamtfläche:	64,88 m²
Zimmer:	3,50
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 161,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	212.000,00 €
Betriebskosten:	103,49 €
USt.:	10,35 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

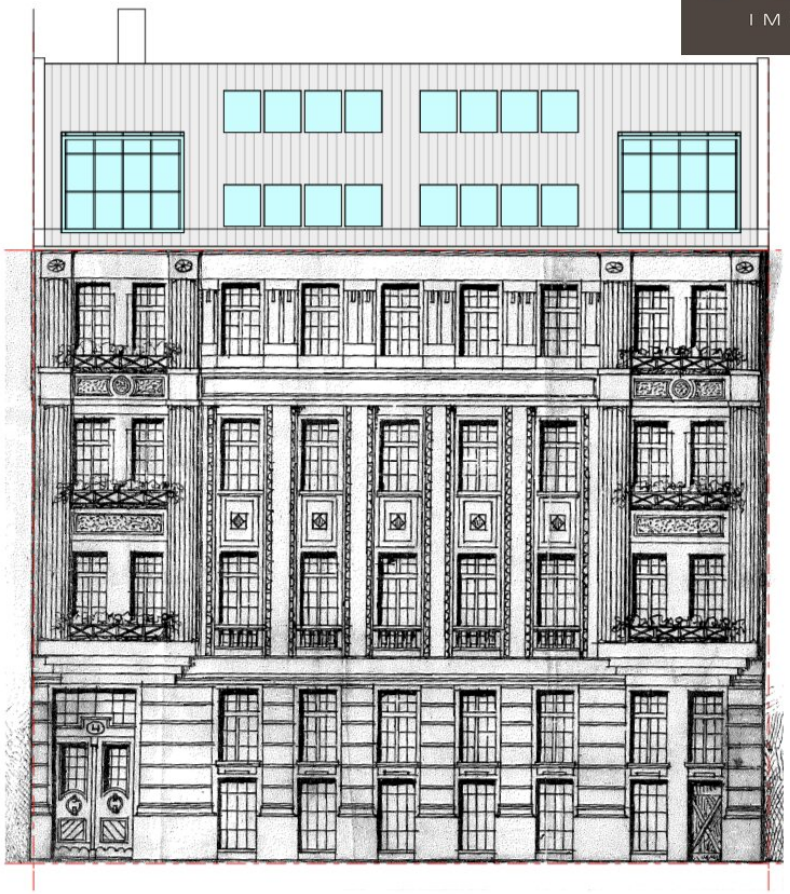
Jasmin Heida

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

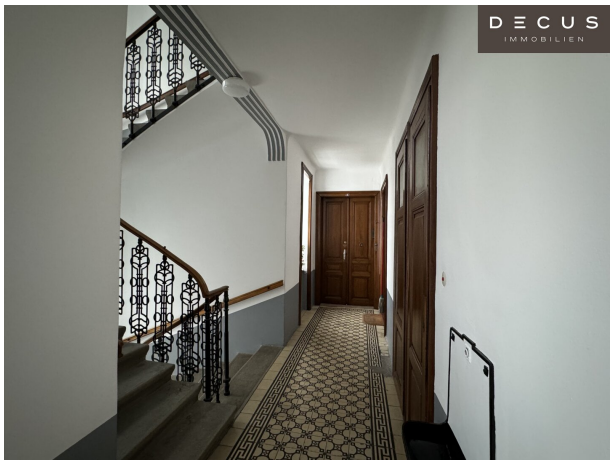
T +43 660 850 78 07

H +
F +

Ger
Verf



DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

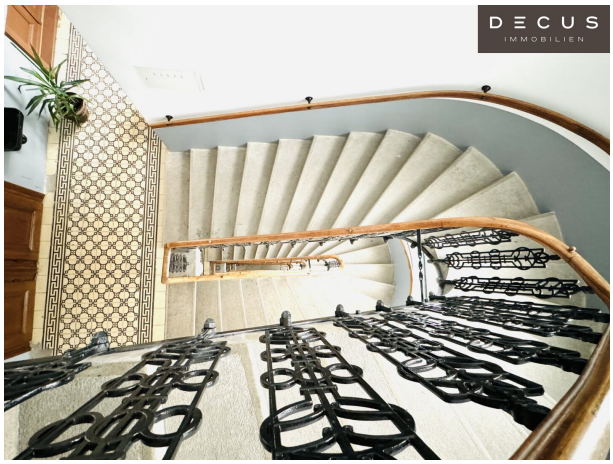
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN
SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos

SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos
DECUS
IMMOBILIEN

SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN
SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos

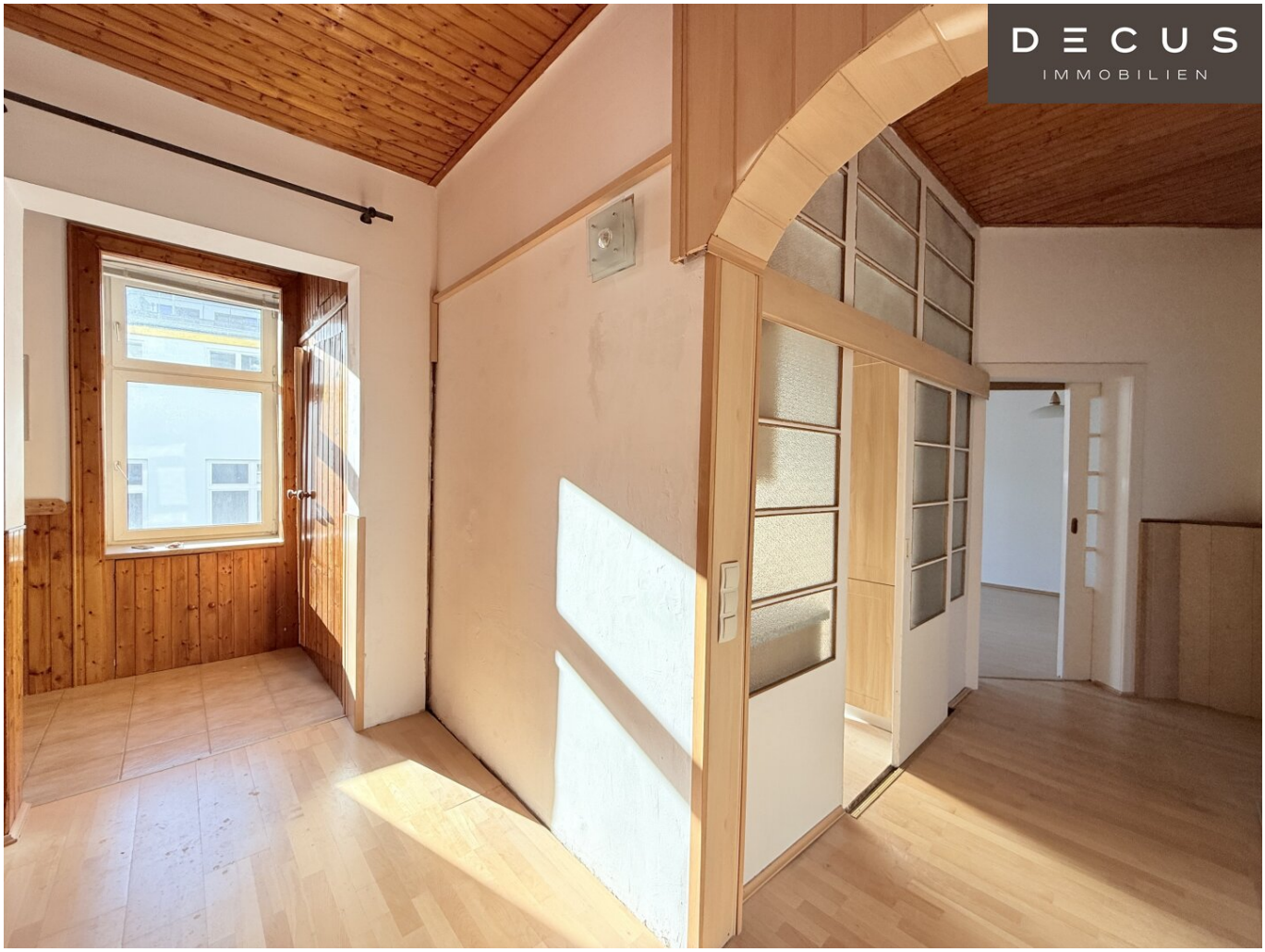
DECUS
IMMOBILIEN
SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos

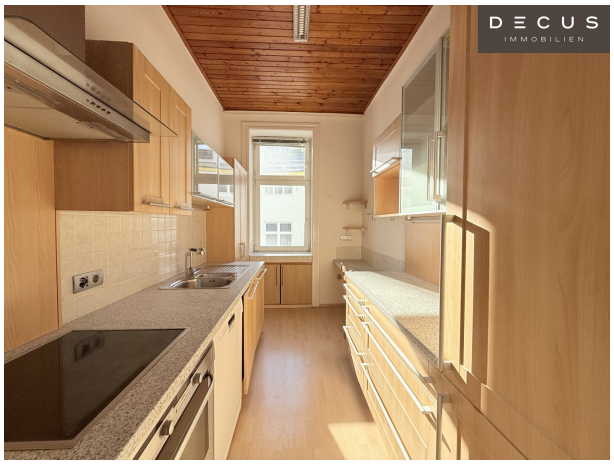
DECUS
IMMOBILIEN
SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos

DECUS
IMMOBILIEN
SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos

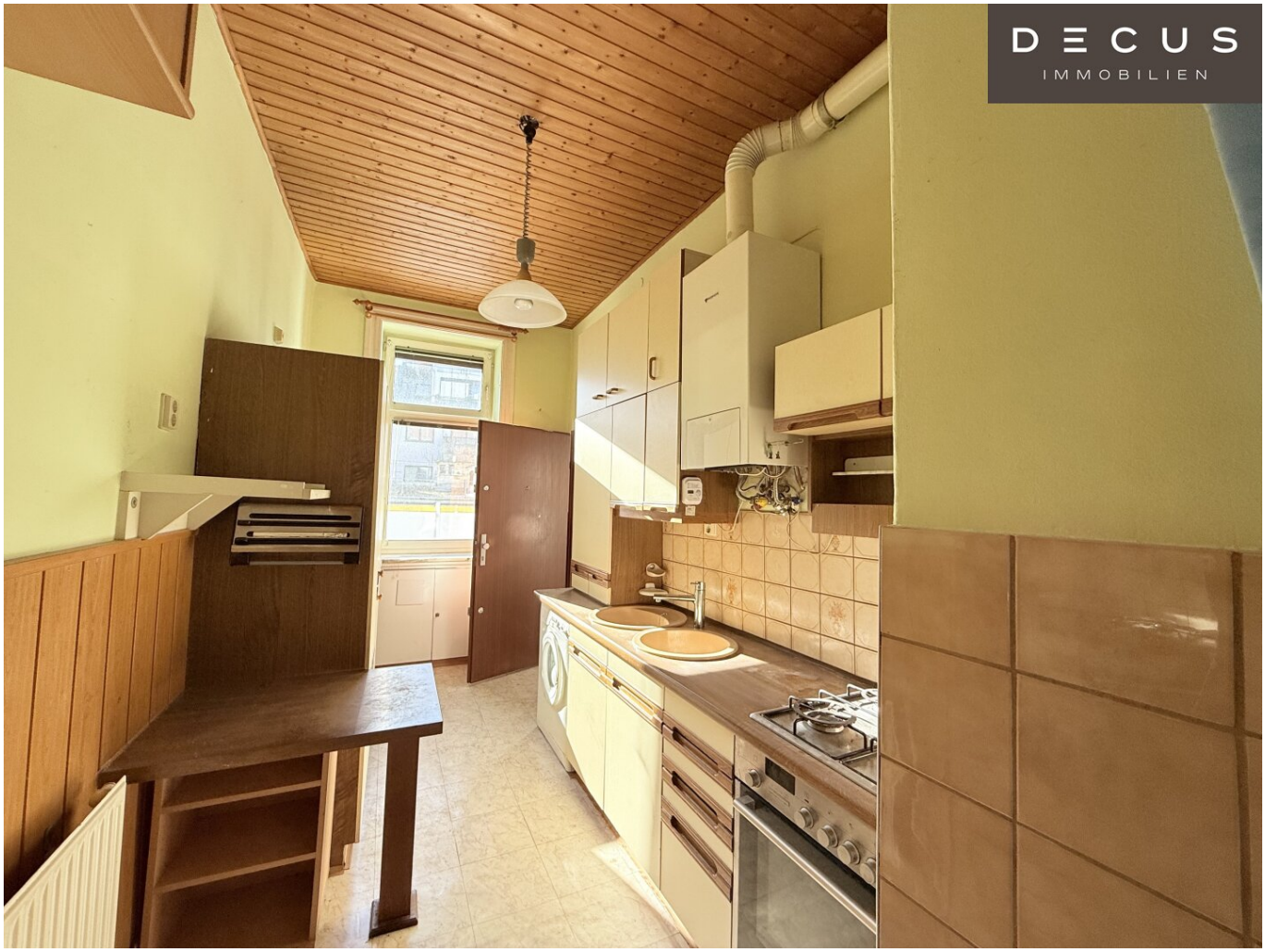
SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos
DECUS
IMMOBILIEN

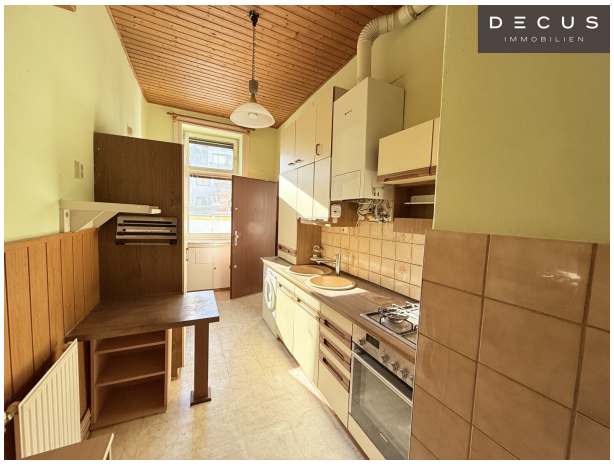
SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos
DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

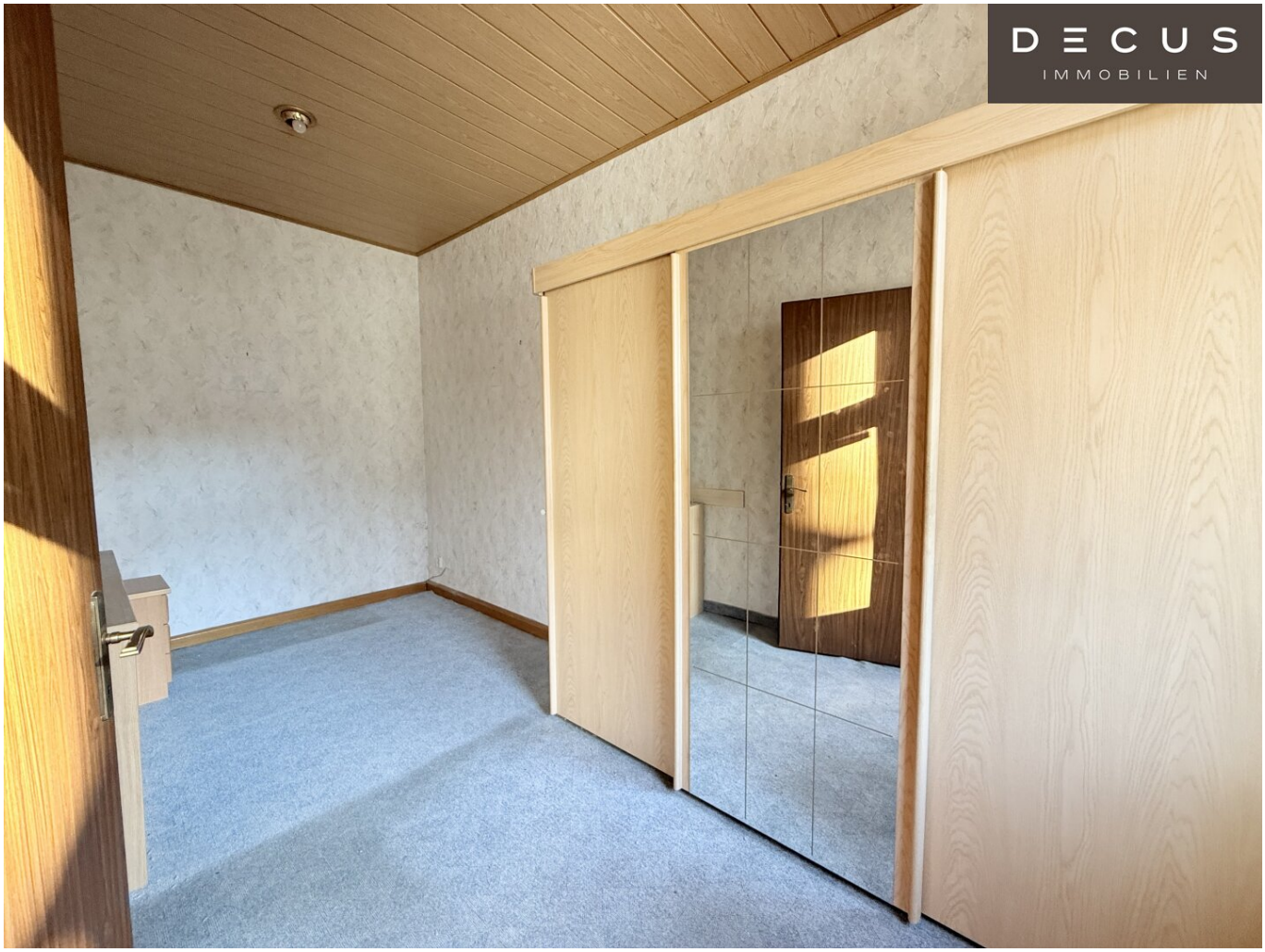

DECUS
IMMOBILIEN

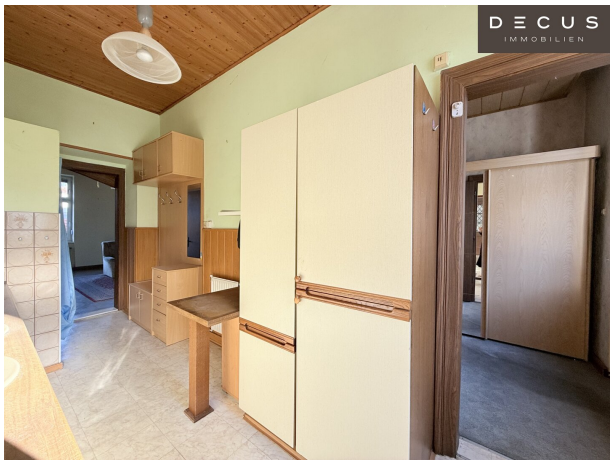
DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

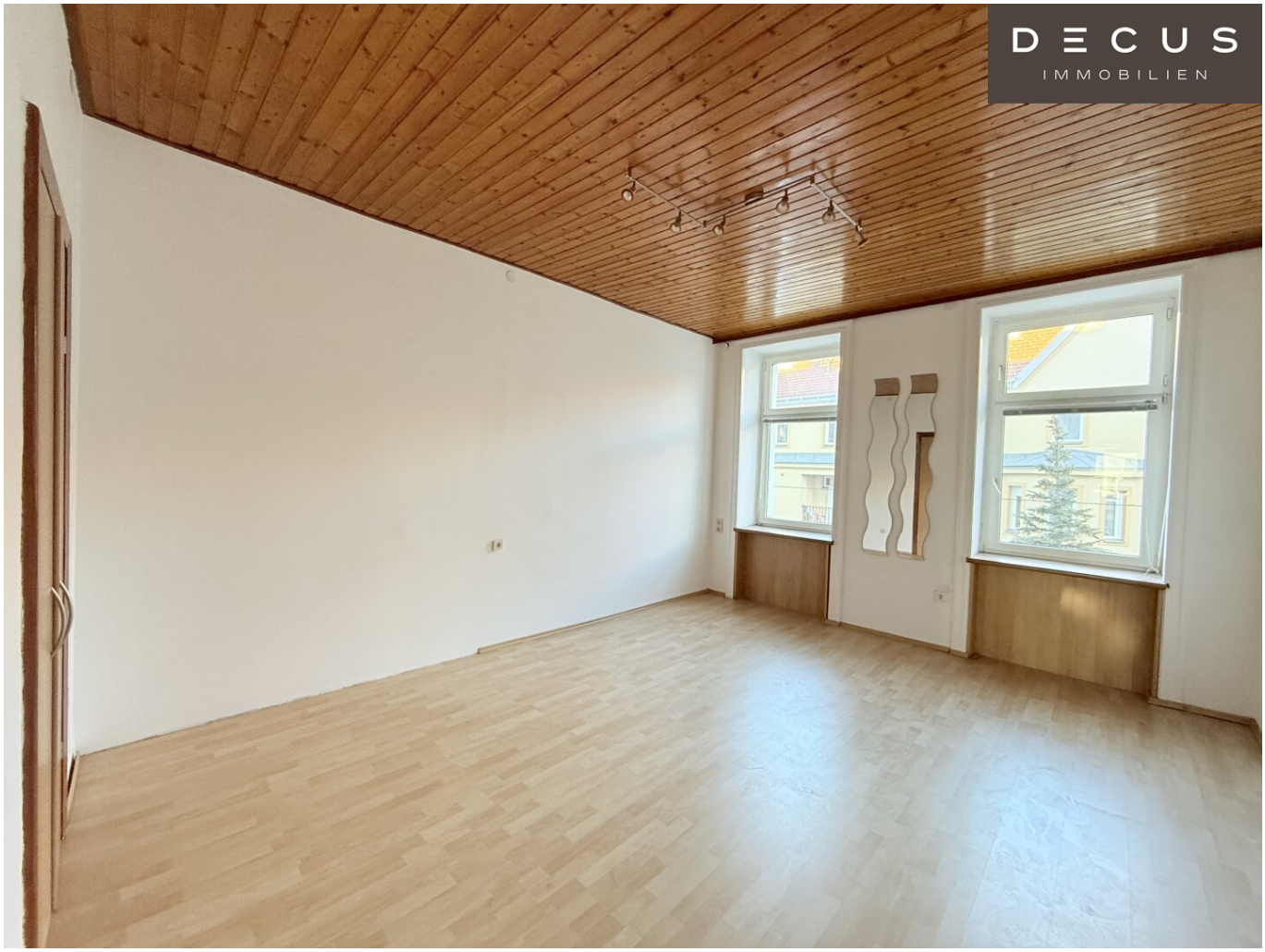

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

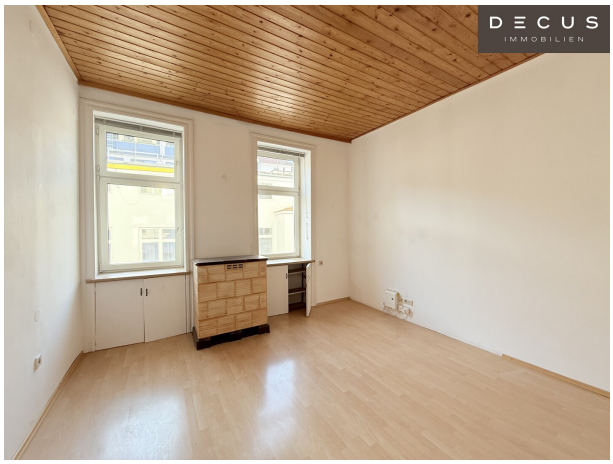

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

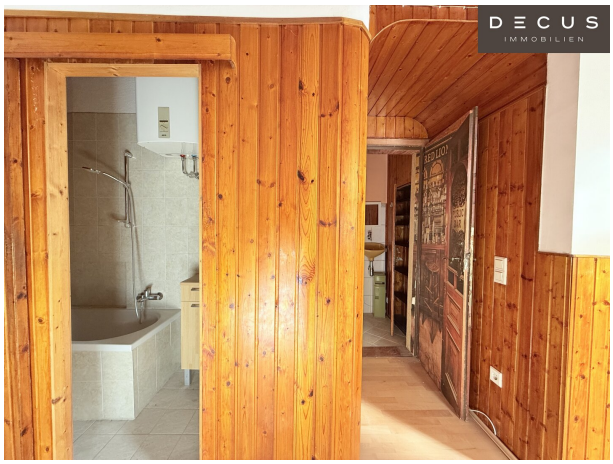

DECUS
IMMOBILIEN

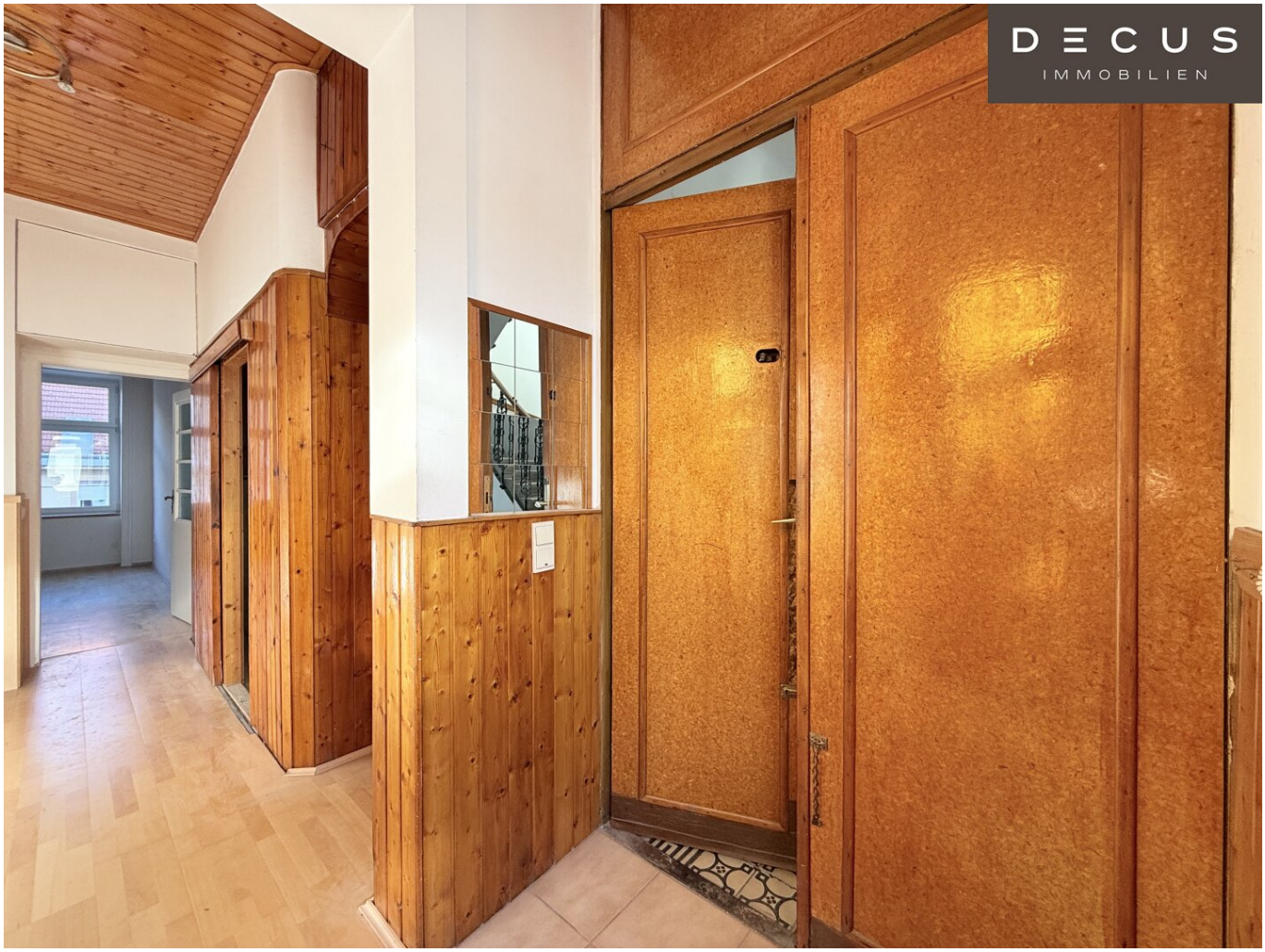
DECUS
IMMOBILIEN

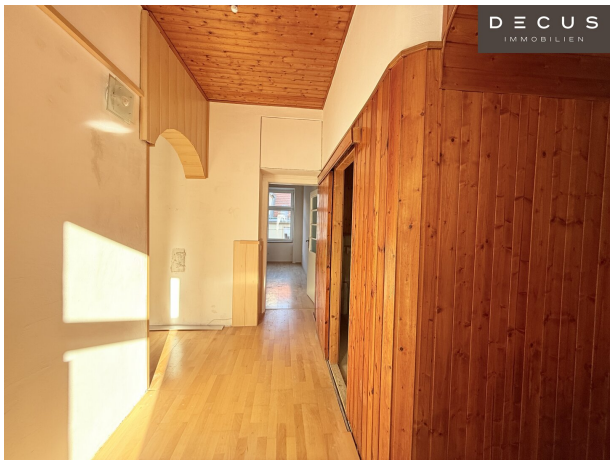

DECUS
IMMOBILIEN

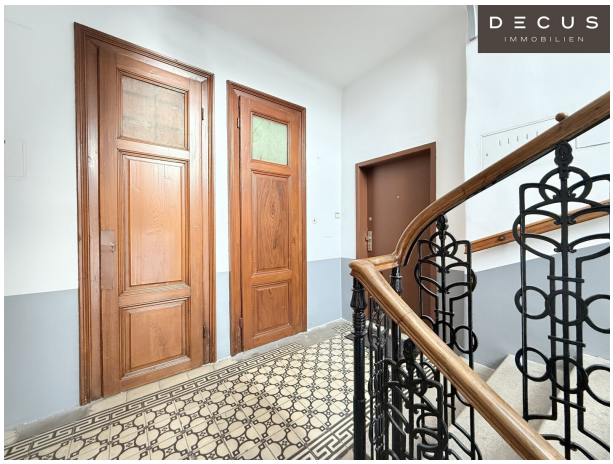
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

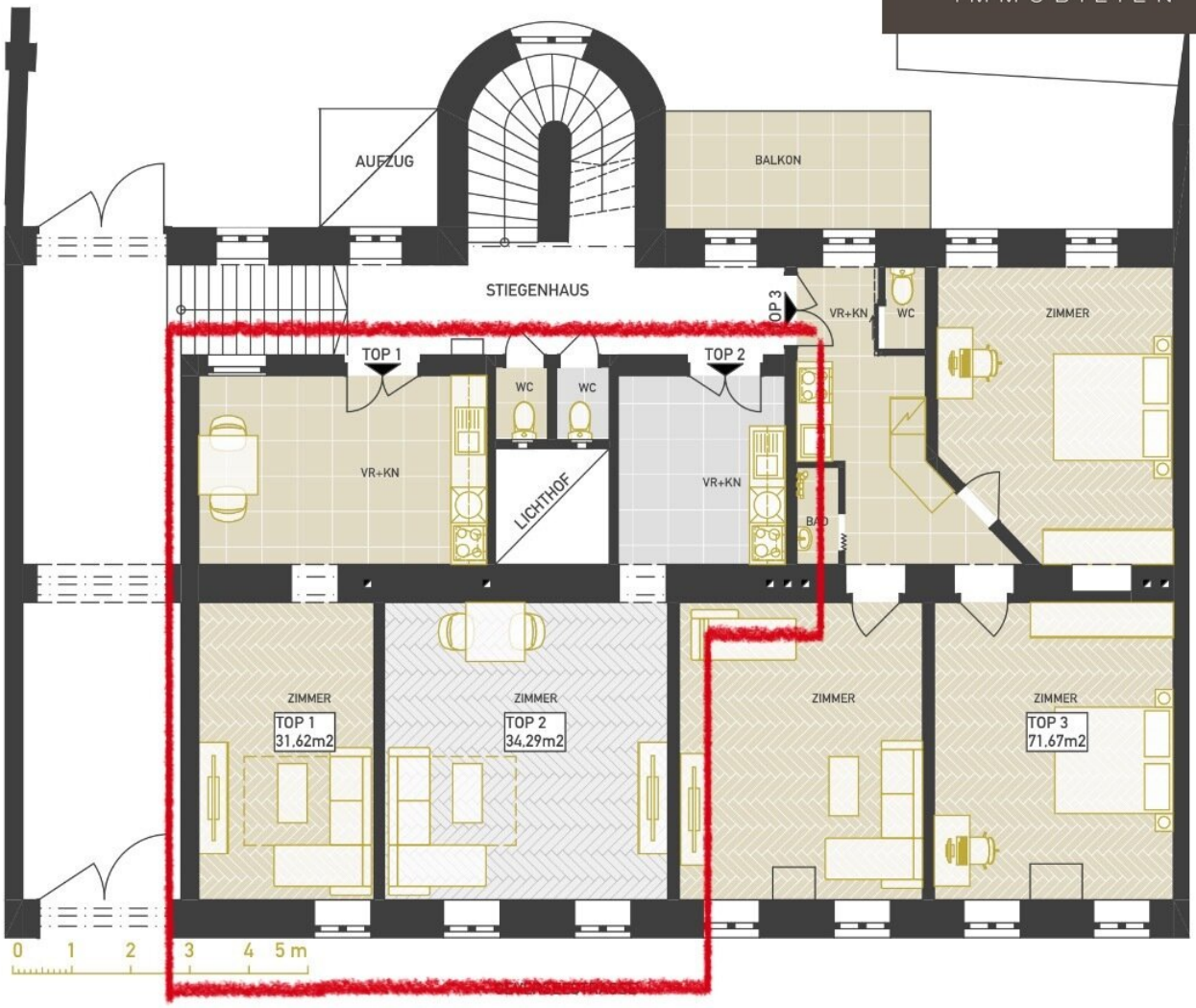
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

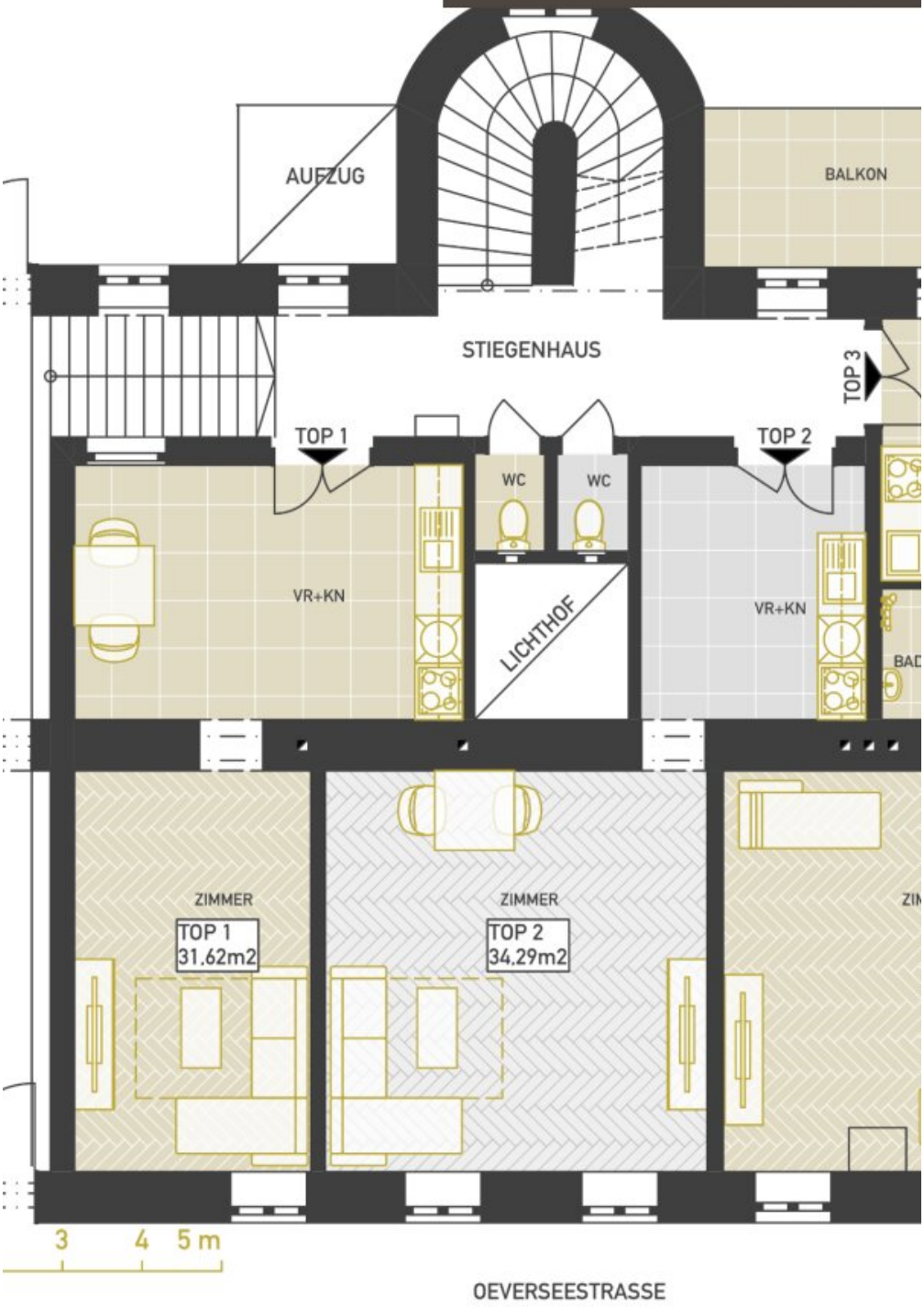
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



ERDGESCHOSS

DECUS
IMMOBILIEN



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 Materialen 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 rund Euro 1.200,— (netto plus Umsatzsteuer) 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** wurde vom Verkäufer vorgenommen, es handelt sich um einen Entwurf nach der Wiener Bauordnung. (Von Seiten des Verkäufers wird keine Haftung dafür übernommen. Die Kosten und Durchführung der Errichtung der Balkone ist Aufgabe des Käufers und auf eigene Kosten umzusetzen). Im Wohnungseigentumsvertrag ist wechselseitig

für alle Eigentümer festgehalten, dass jeder Wohnungsbesitzer die Erlaubnis des Balkonanbaus erhält und die Zustimmung erteilt wurde.

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 Altbauwohnung befindet sich im Hochparterre und ist noch bis Juni 2025 befristet vermietet.

Fotos von der Wohnung innen sind aktuell noch keine vorhanden.

Die Wohnung Tür 3 mit 71m² und zusätzlich 10,07m² Balkonanbau-Möglichkeit kann ebenfalls erworben werden.

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 **Frau Jasmin Heida** unter der Mobilnummer **+43 660 850 78 07** und per E-Mail unter **heida@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- 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 <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