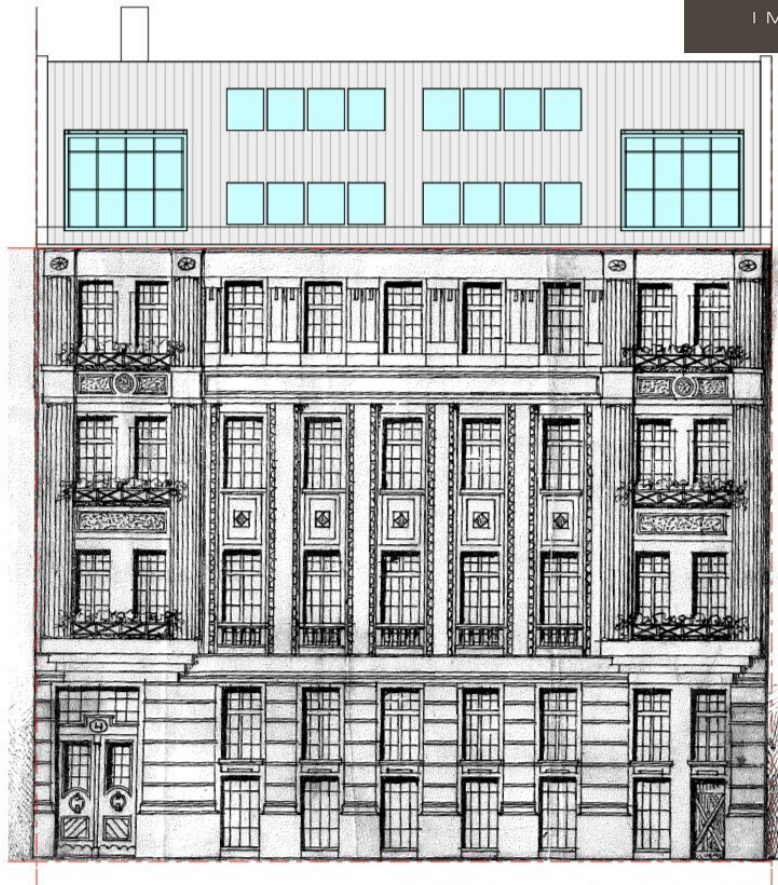


**ATEMBERAUBENDER WIENBLICK \* JUGENDSTIL \* U3 \*  
AUF DER SCHMELZ**

**DECUS**  
IMMOBILIEN



**Objektnummer: 1144625**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oeverseestraße
Art:	Wohnung - Rohdachboden
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Wohnfläche:	284,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	315,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	315,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	450.000,00 €
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

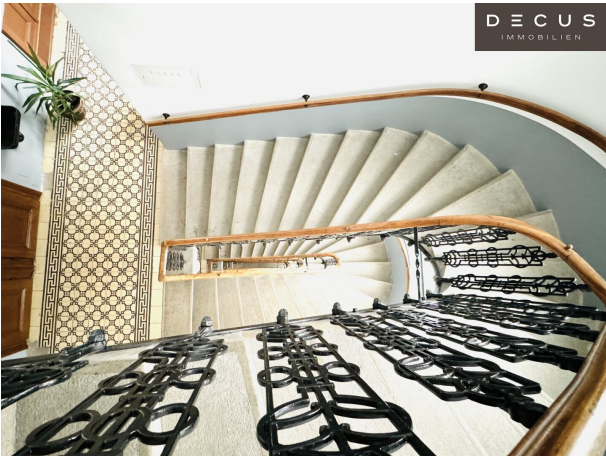
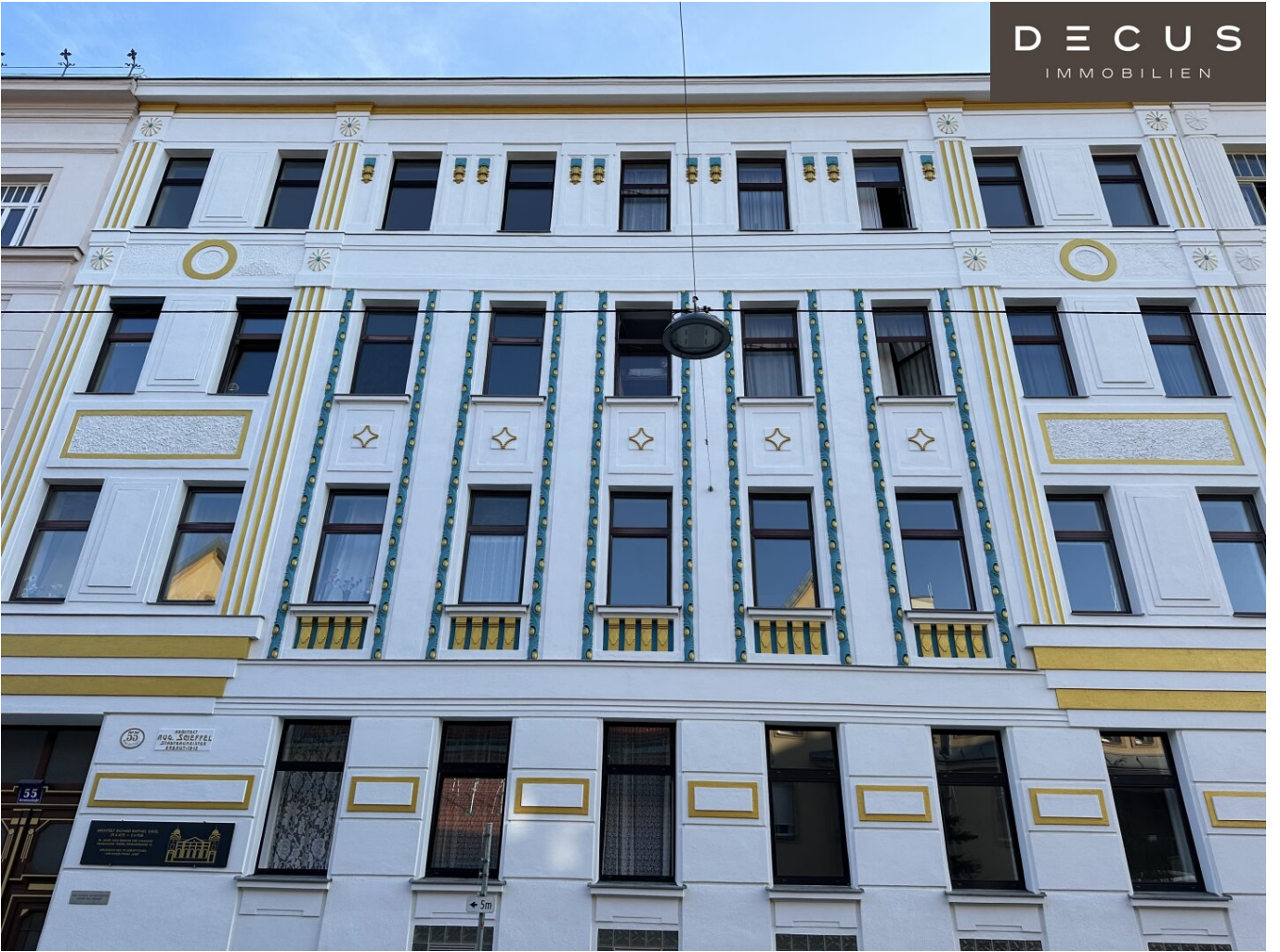
T +43 676 60 27 239

H +43 676 60 27 239

F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

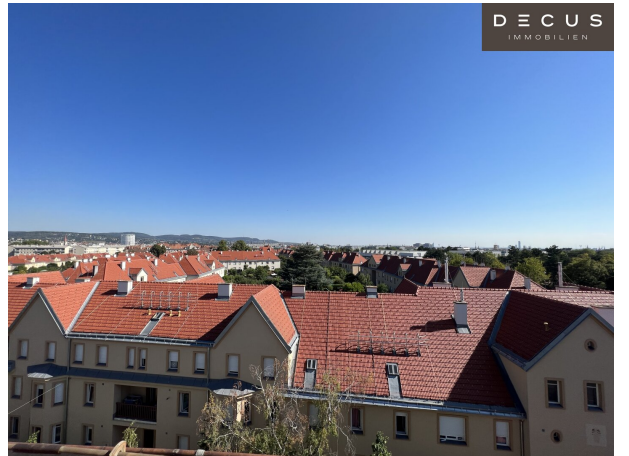
DECUS  
IMMOBILIEN



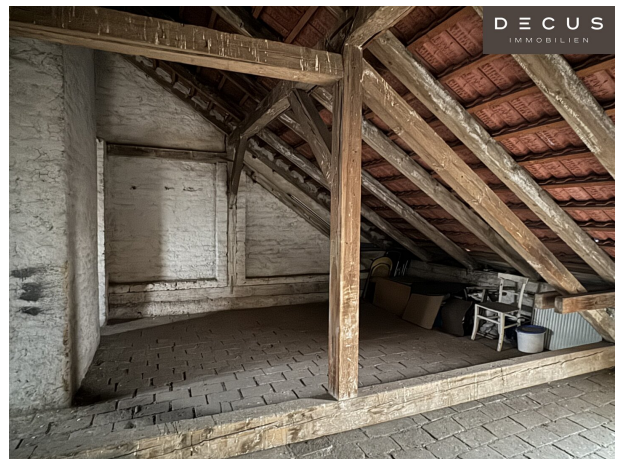
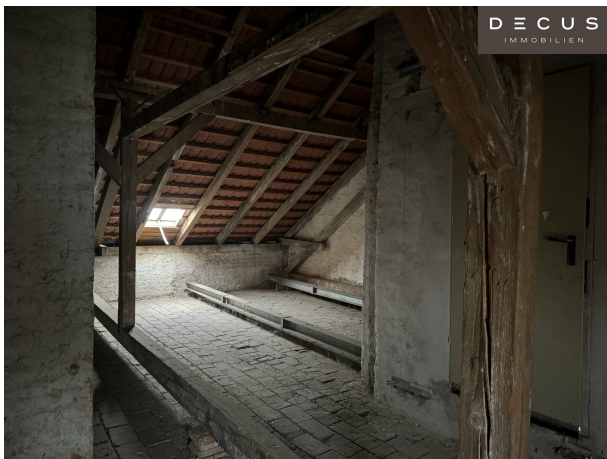
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







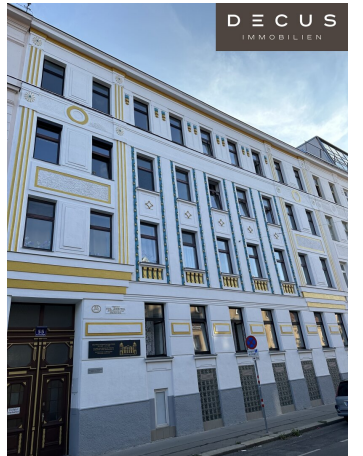
DECUS  
IMMOBILIEN



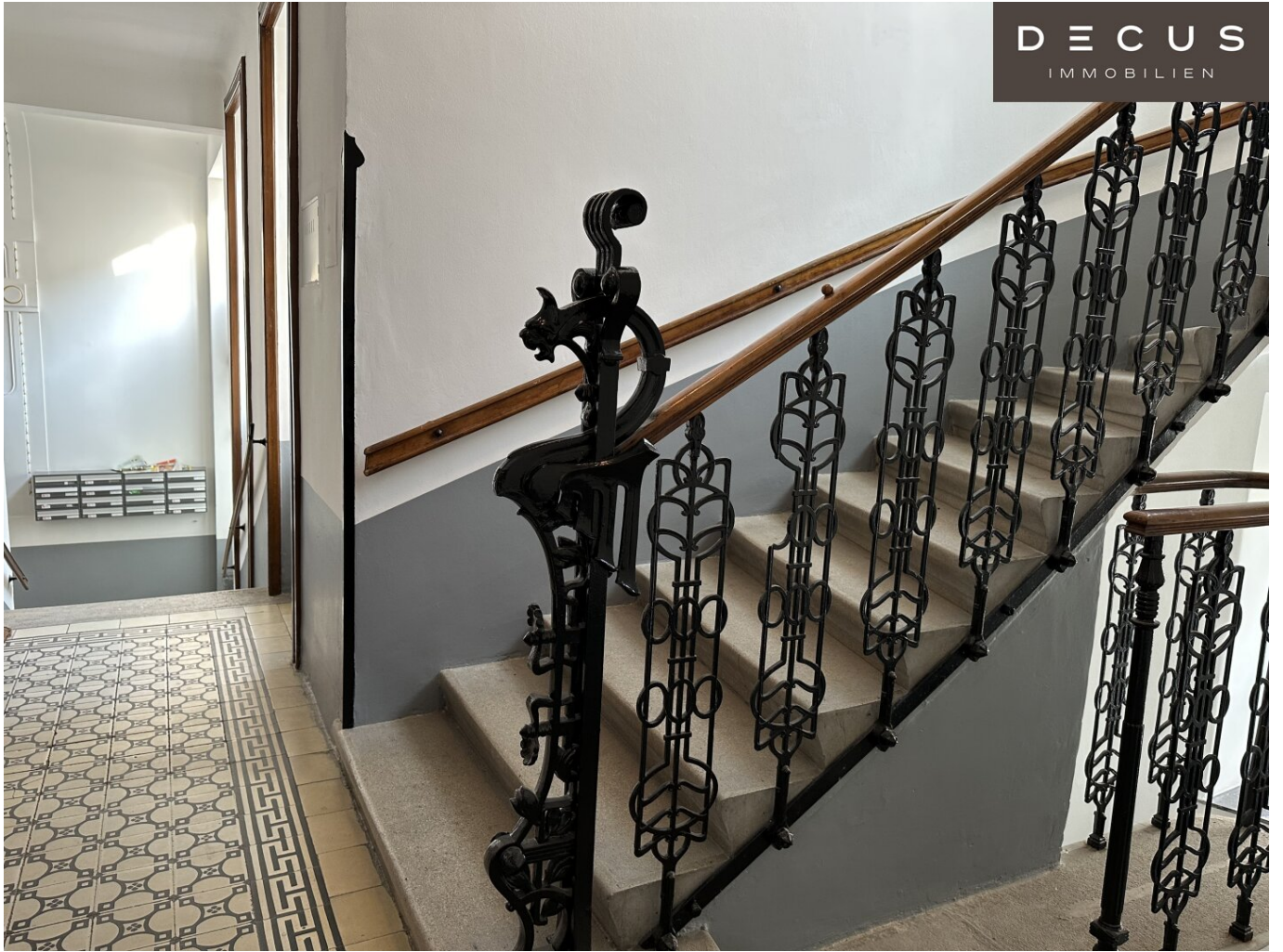
DECUS  
IMMOBILIEN



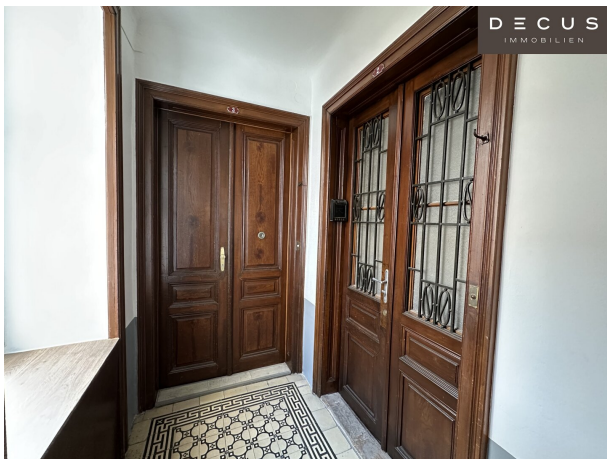
DECUS  
IMMOBILIEN



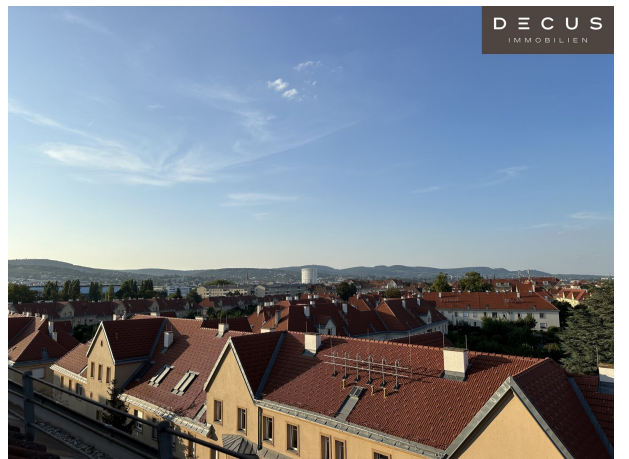
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





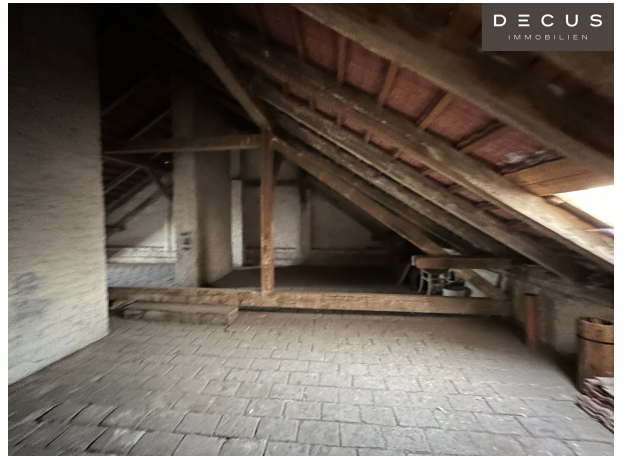
DECUS  
IMMOBILIEN



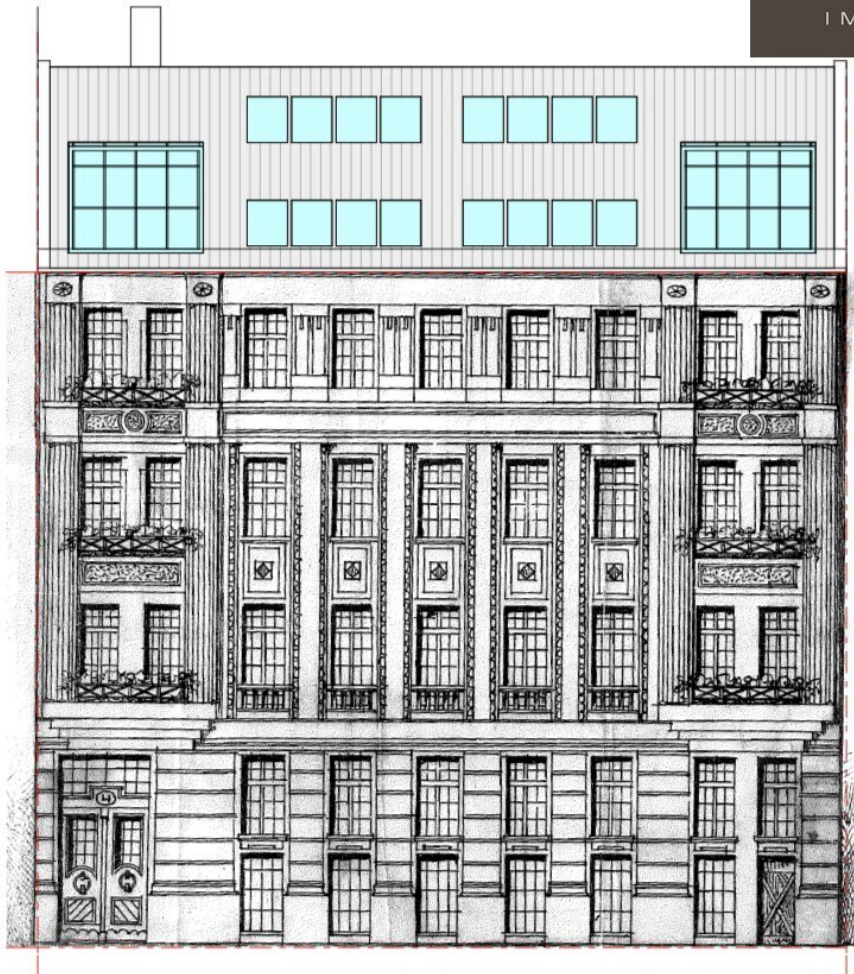
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

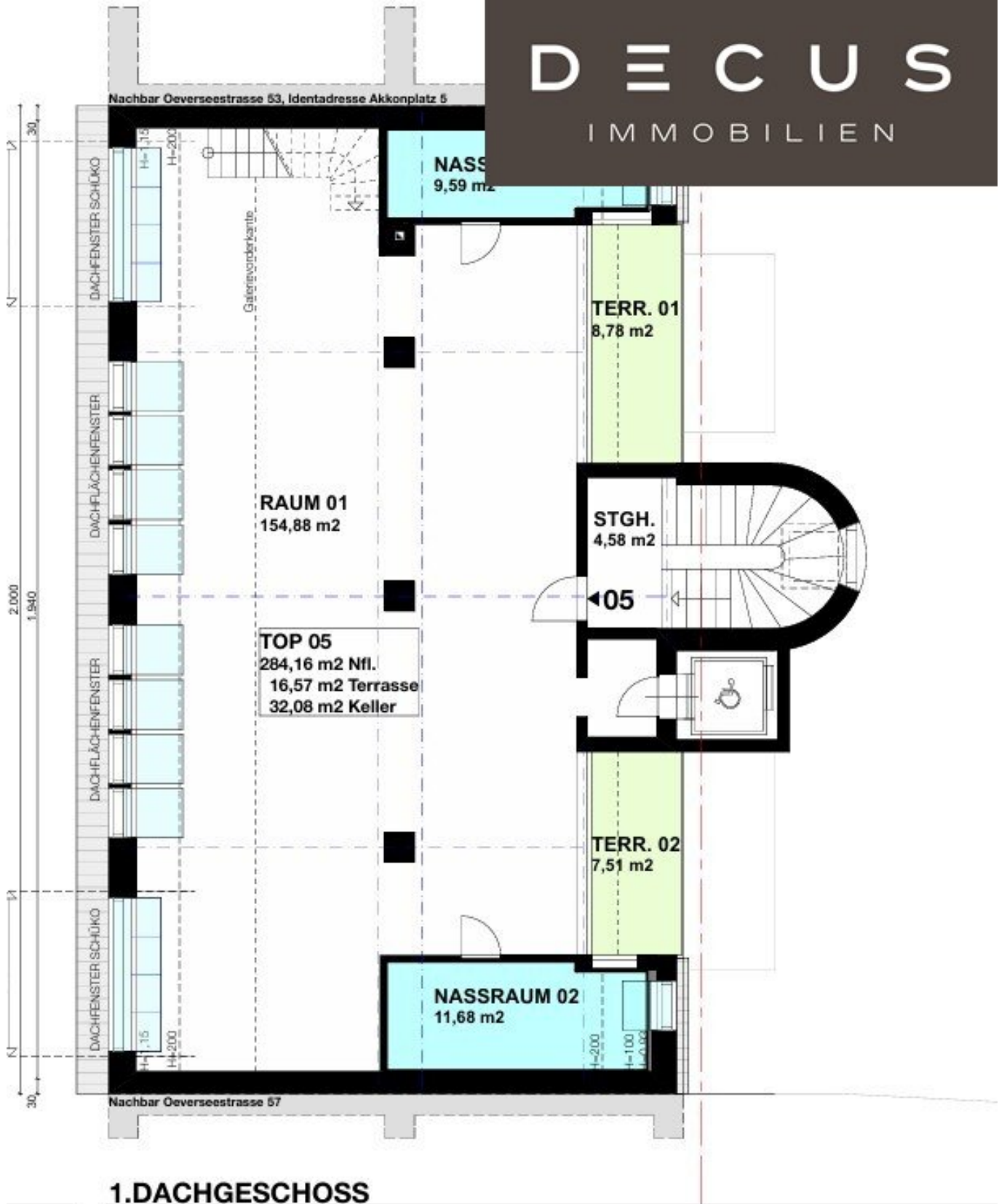






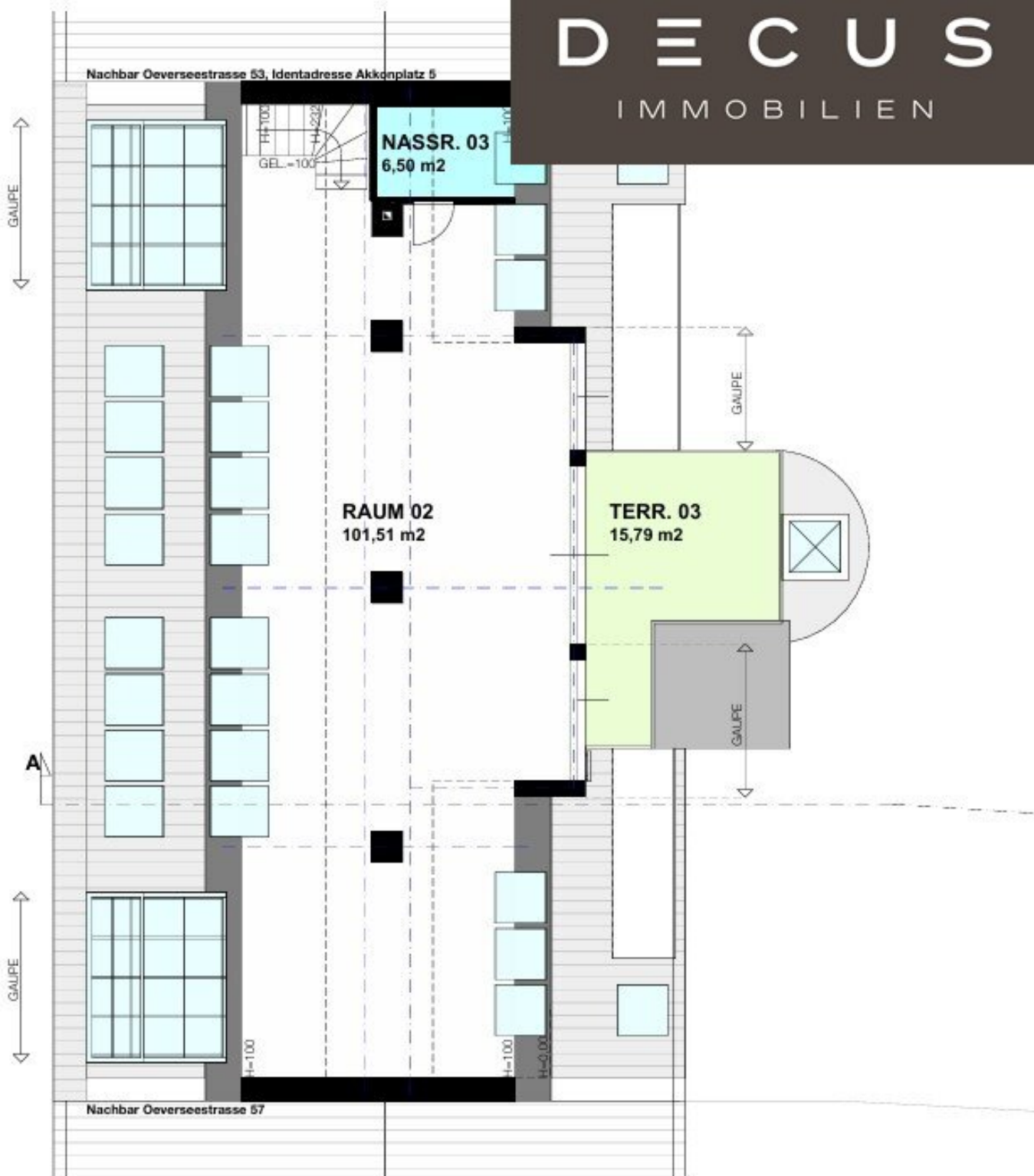
# DECUS

IMMOBILIEN



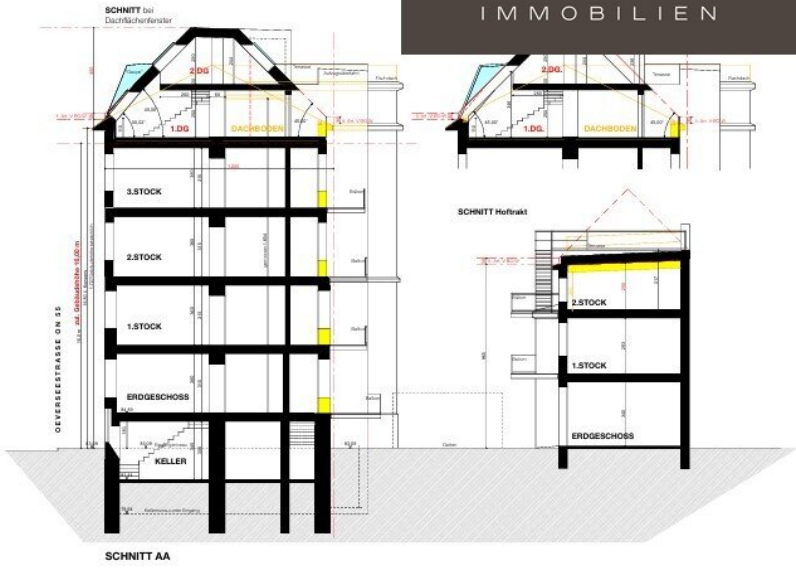
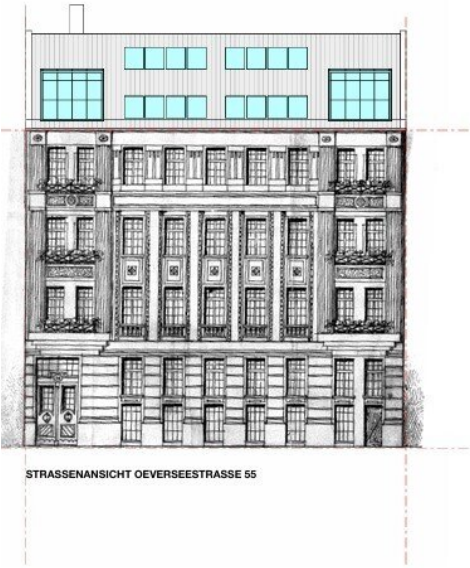
# DECUS

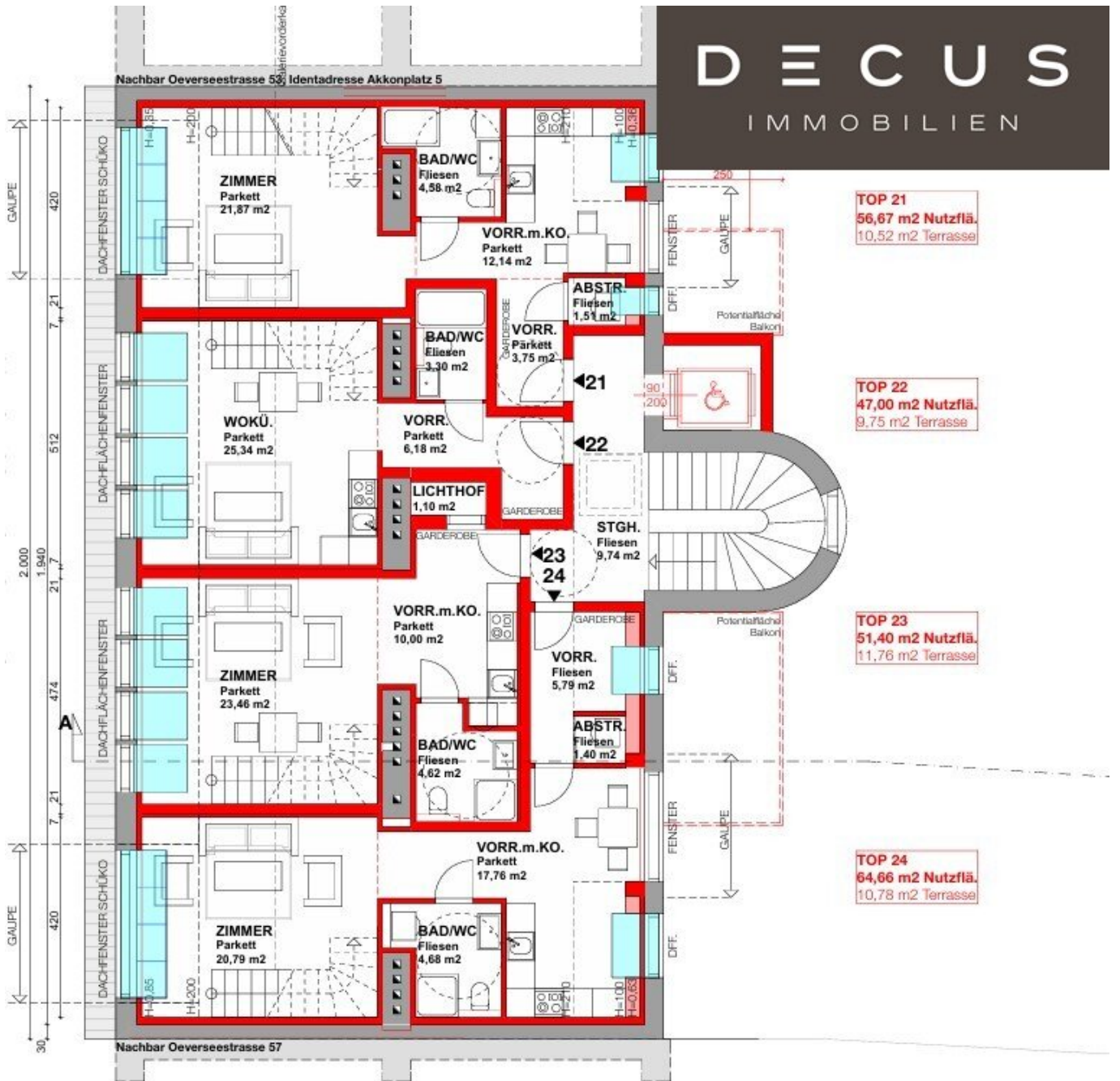
IMMOBILIEN



## 2.DACHGESCHOSS / Galeriegeschoss

STUDIE, RAFAELs LOFT





## 1.DACHGESCHOSS

### VORENTWURF



**2.DACHGESCHOSS / Galeriegeschoss**

**VORENTWURF**





## Objektbeschreibung

### ROHDACHBODEN DER EXTRAKLASSE - unverbaubarer Ausblick

Zum Verkauf gelangt ein Rohdachboden 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 ein fantastischer **Fernblick** zum Kahlenberg und über Wien sowie eine einzigartige Möglichkeit für **architektonisch sehr ansprechende Dachgeschosswohnungen**.

Der Rohdachboden ist nicht baubewilligt, eine Studie wurde entwickelt und steht zur Verfügung.

Es können laut **unverbindlicher Studie um die 284,16m<sup>2</sup> Wohnfläche und 32,08m<sup>2</sup> Terrassenfläche** im Dachboden neu erschaffen werden.

**Highlight dieses Dachbodens ist der unverbaubare Ausblick über große Teile der Stadt!**

Fordern Sie die **Dachgeschoss-Studie** bei Interesse gerne an.

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

Ebenfalls zum Verkauf stehende Altbauwohnungen darunter werden im derzeitigen gebrauchten Zustand angeboten, die Käufer können sich ihre **eigenen Wohn(T)räume nach Wunsch selbst verwirklichen**. Sowohl Raumaufteilung als auch Materialien und Ausstattungen sind vom neuen Besitzer selbst auswählbar.

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.

### **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** 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- 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