

**RARITÄT \* HISTORISCHE FASSADE \* 100%  
LEER/BEFRISTET**



**Objektnummer: 1144791**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oeverseestraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Wohnfläche:	1.072,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	171,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	3.635.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



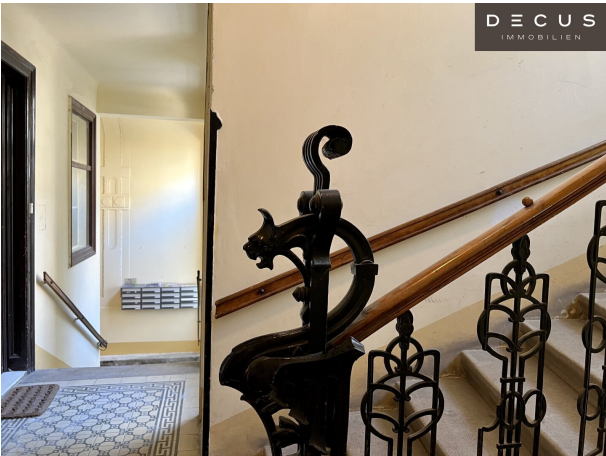
### Mag. Günther Wohlgenannt

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

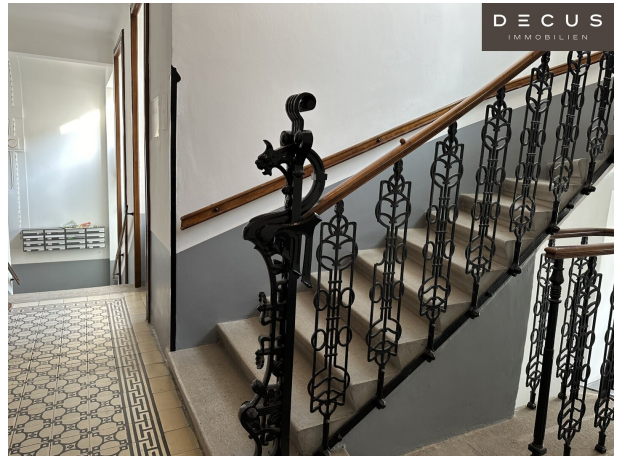
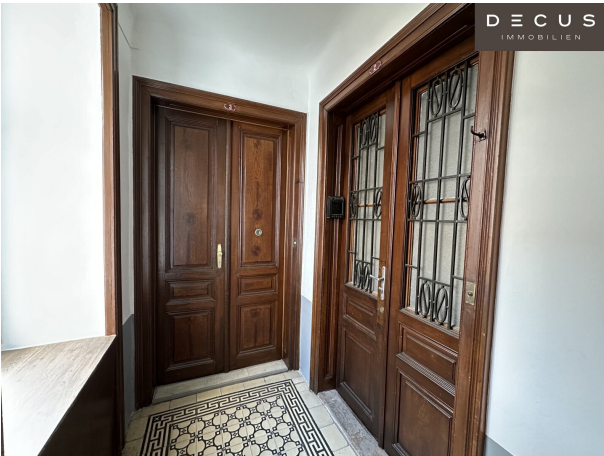


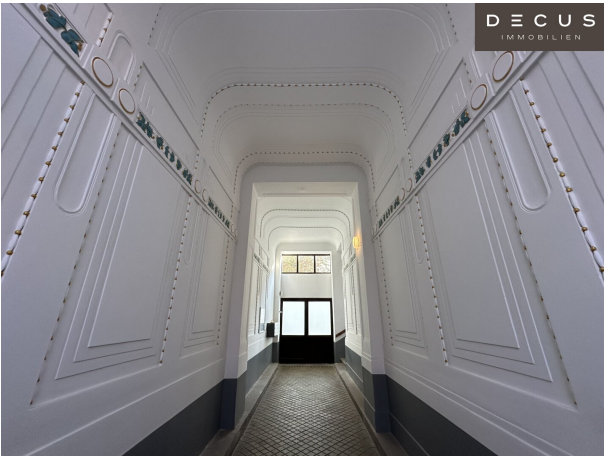
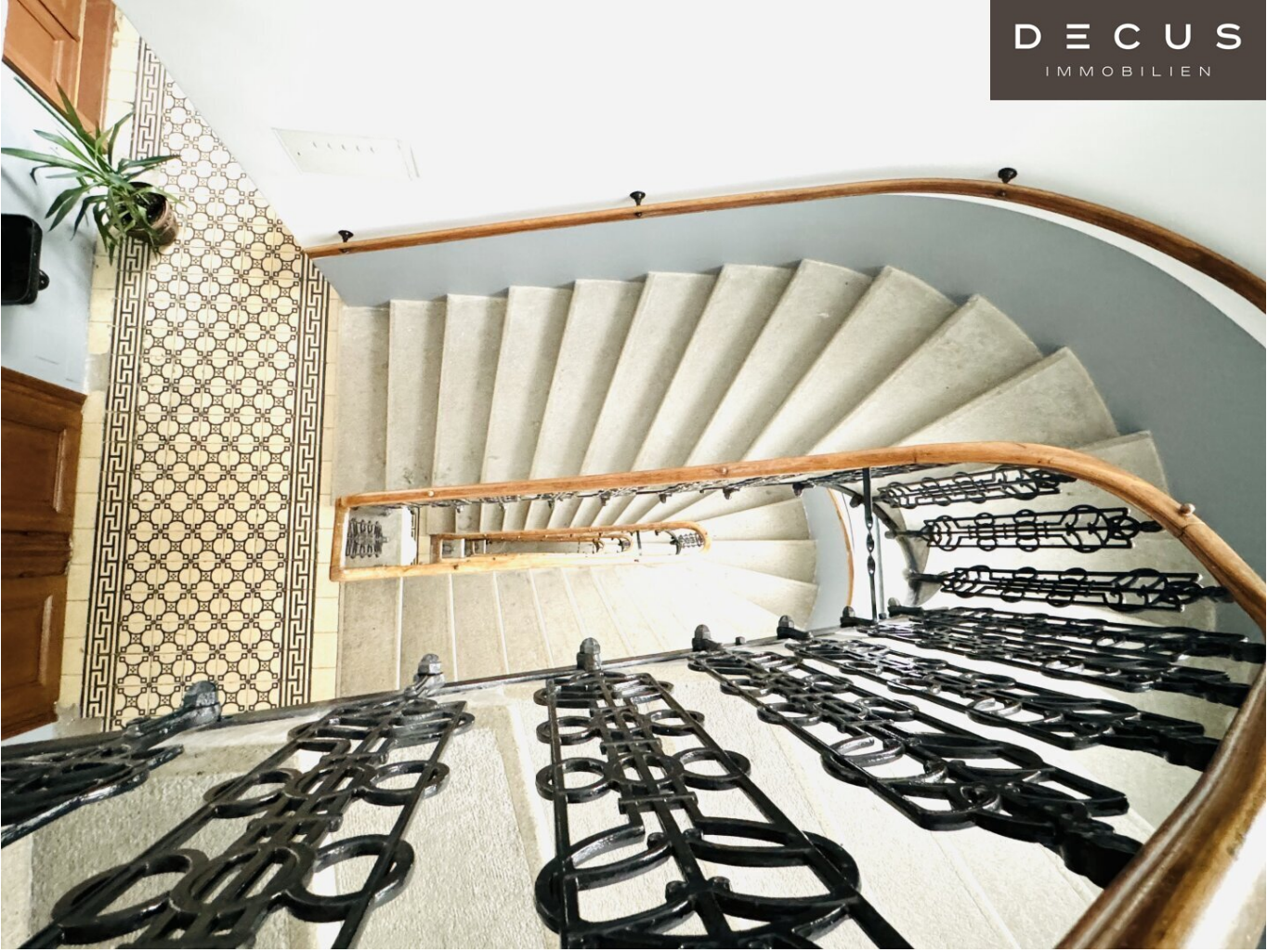
DECUS  
IMMOBILIEN





SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos





DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

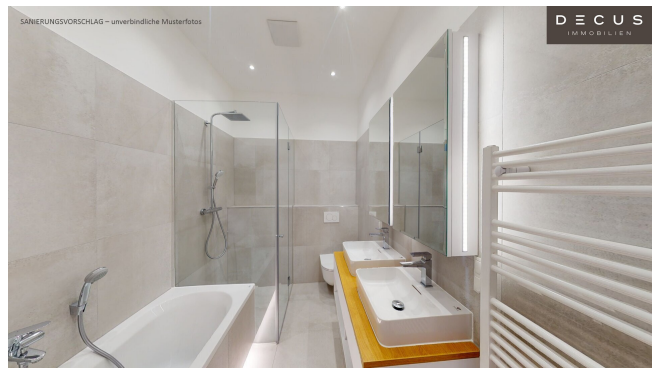




SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos



SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos



SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos





SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos



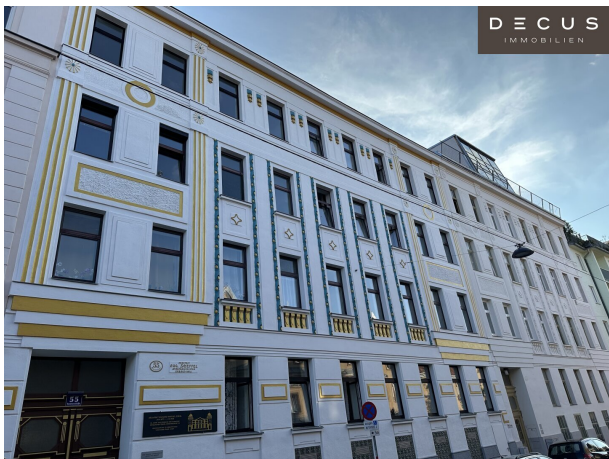
SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos



SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos



SANIERUNGSVORSCHLAG – unverbindliche Musterfotos



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **Jugendstil-Zinshaus** in begehrter Lage "**Auf der Schmelz**" mit toller Fassade.

Das Haus verfügt über historisch wertvollen Hintergrund und ist zu **100% leer oder befristet** vermietet.

Geboten wird ein fantastischer **Fernblick** über Wien und eine einzigartige Möglichkeit für architektonisch sehr ansprechende **LOFT-Wohnungen**.

Die aktuell vermietbare Fläche beträgt 1.072m<sup>2</sup>.

Im Endausbau mit Dachgeschosswohnungen sind ca. 1.590m<sup>2</sup> gewichtete Fläche erzielbar laut einer umfangreichen Ausbaustudie.

**Richtpreis:** Euro 3.650.000,--

**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