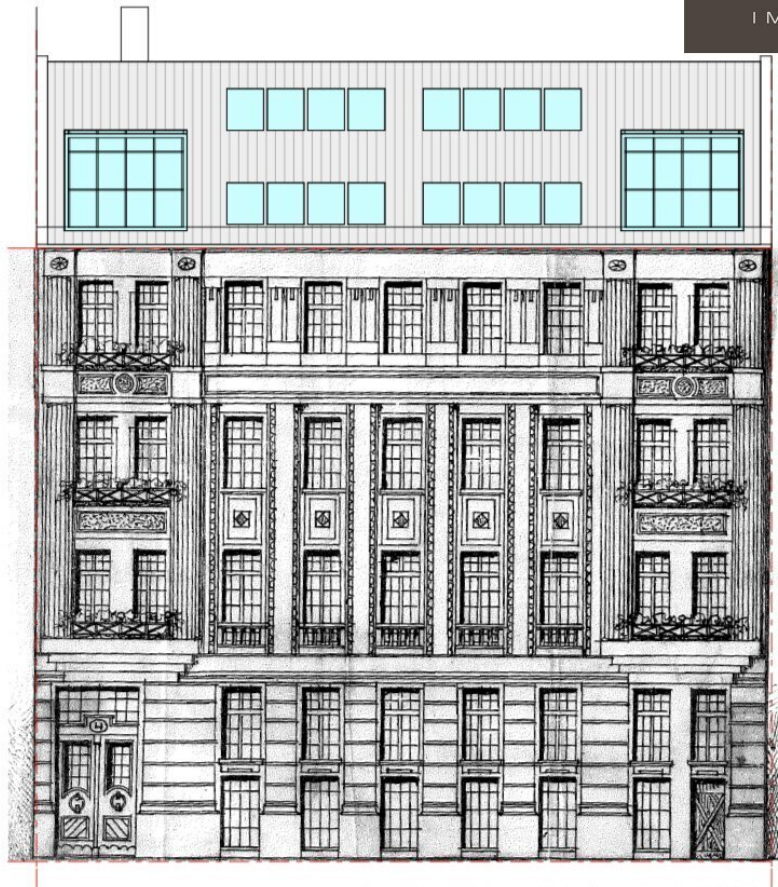


ATEMBERAUBENDER WIENBLICK * JUGENDSTIL * U3 * AUF DER SCHMELZ

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 m²
Nutzfläche:	315,00 m²
Gesamtfläche:	315,00 m²
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

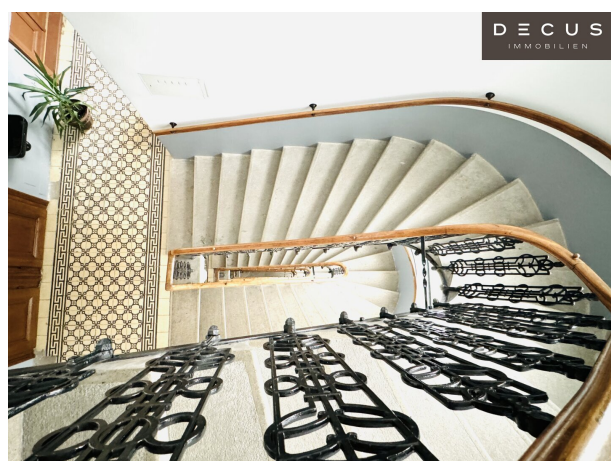
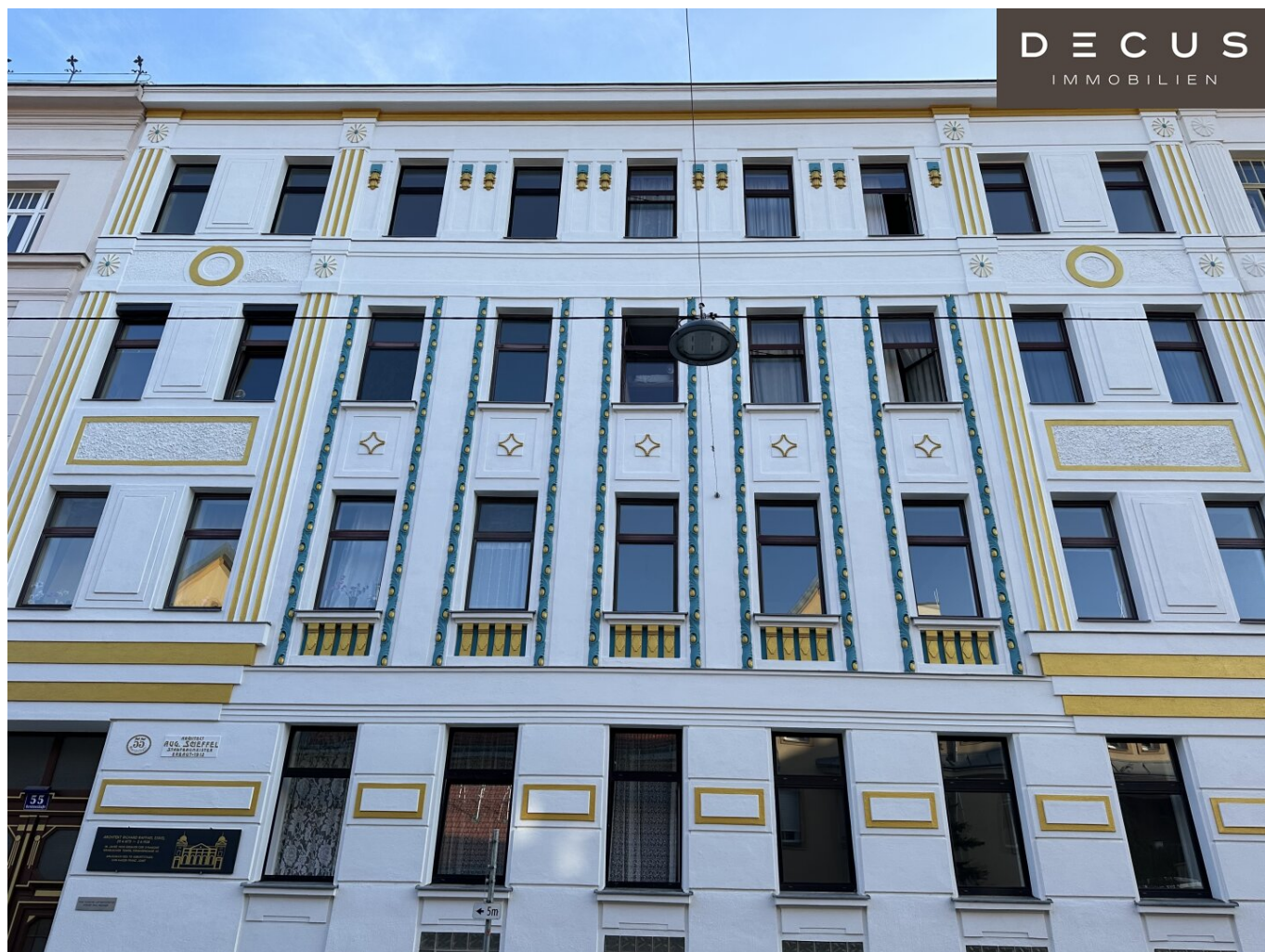


Jasmin Heida

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

T +43 660 850 78 07
H +43 660 850 78 07
F +43 1 35 600 10

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



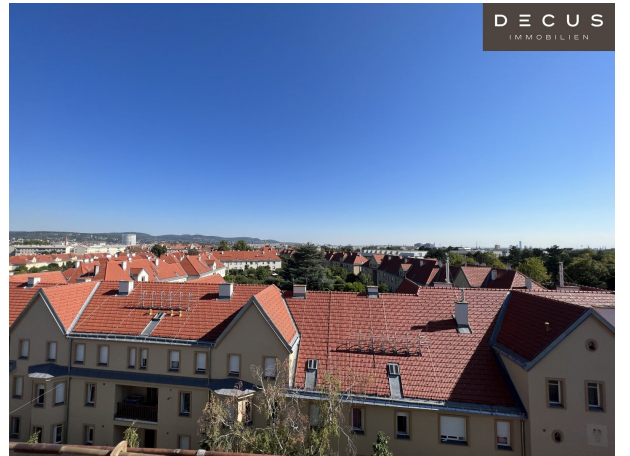
DECUS
IMMOBILIEN

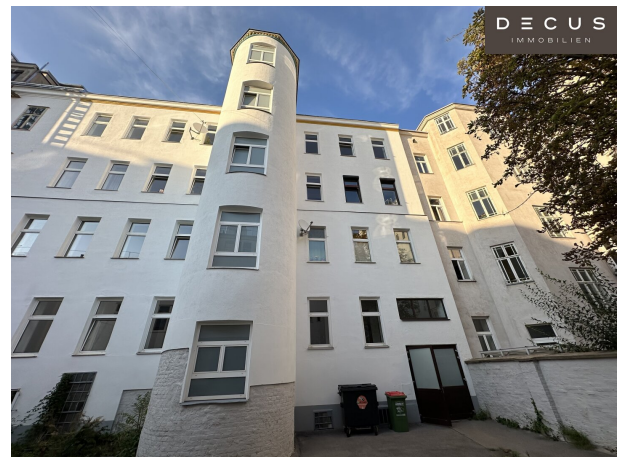


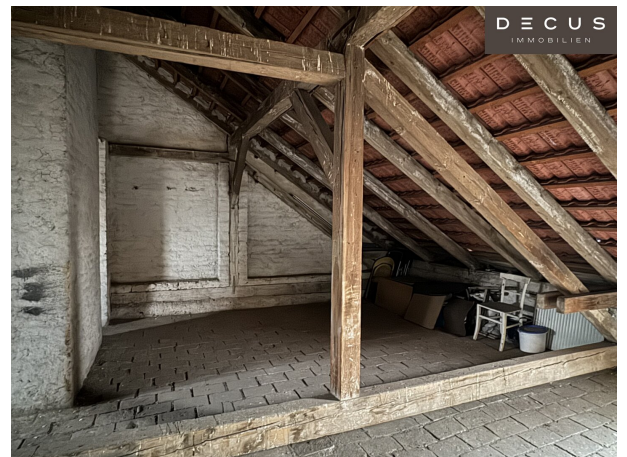
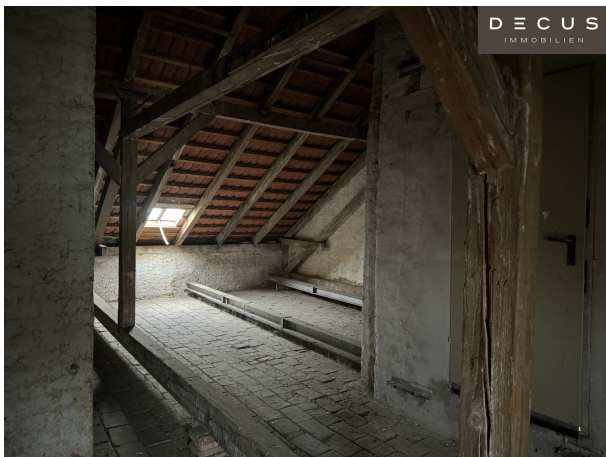
DECUS
IMMOBILIEN



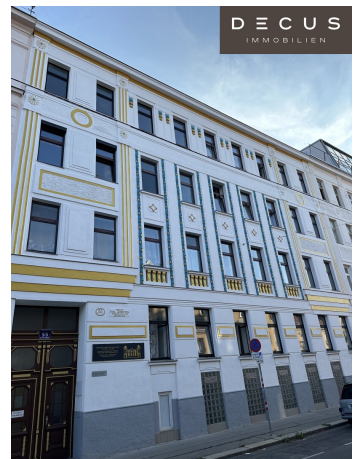
DECUS
IMMOBILIEN

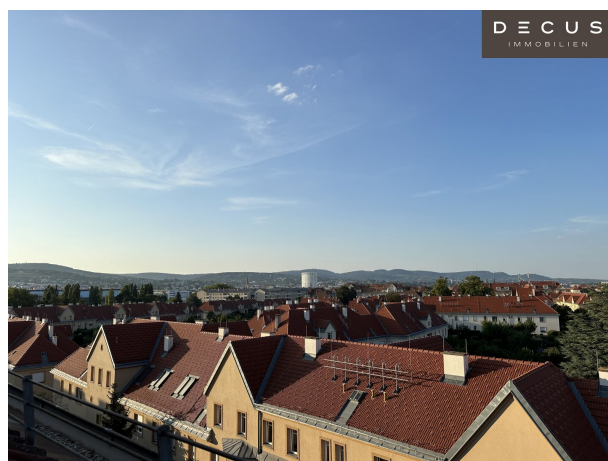
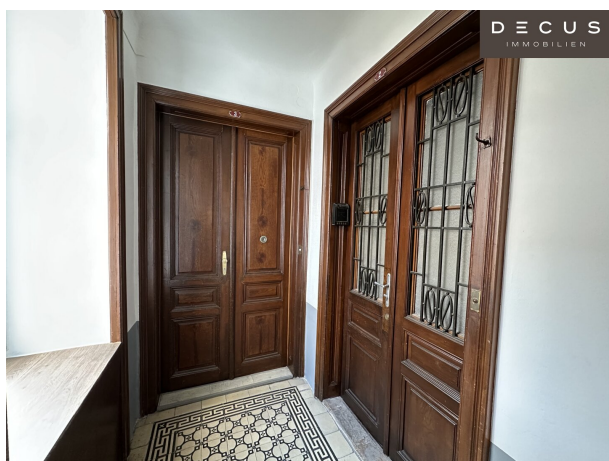
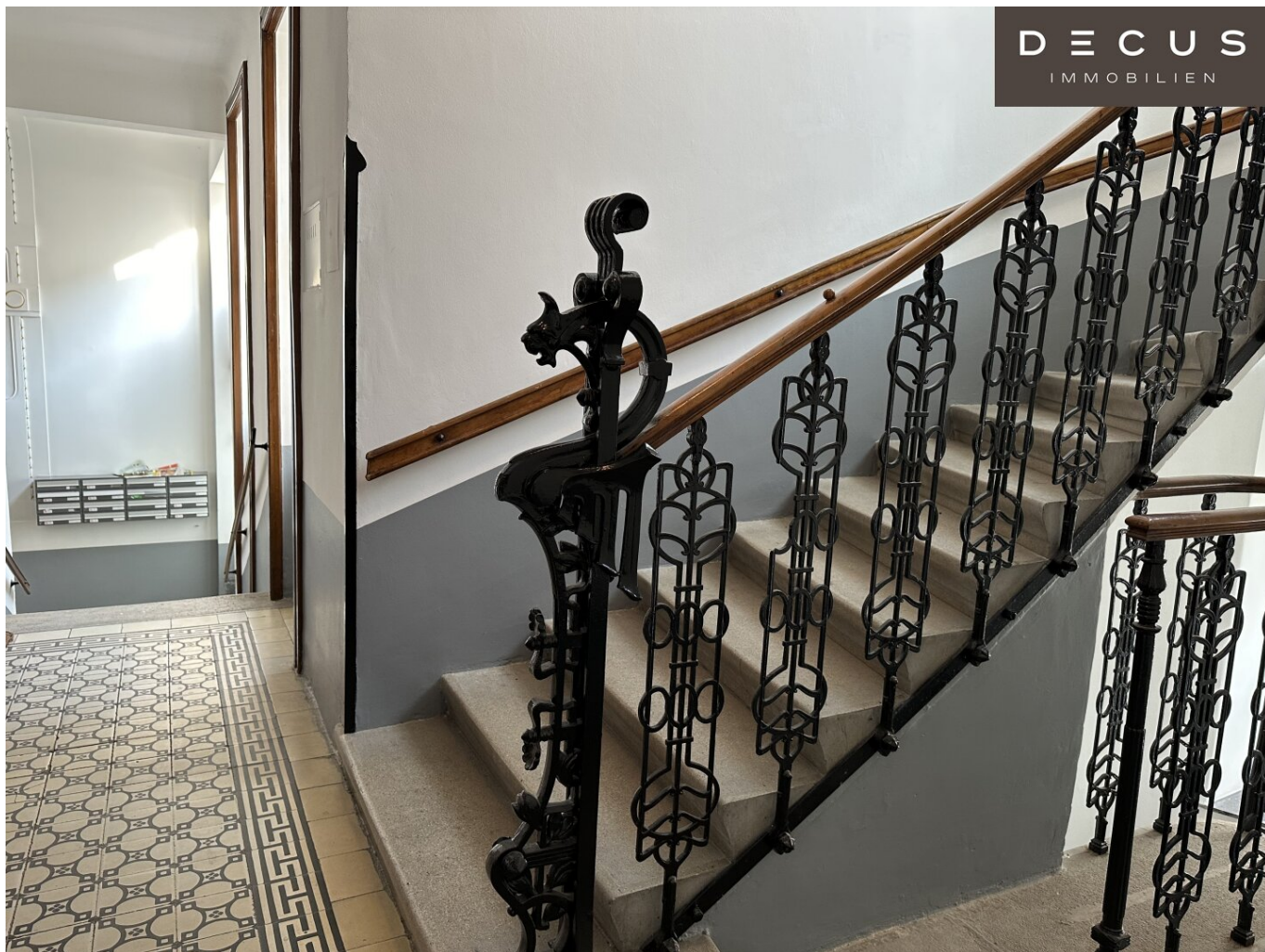






DECUS
IMMOBILIEN

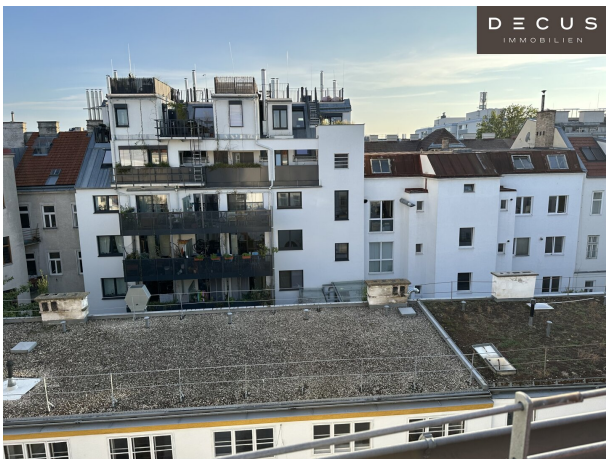




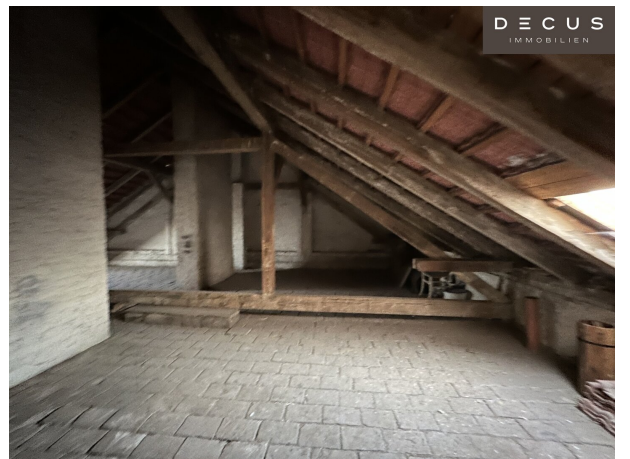
DECUS
IMMOBILIEN



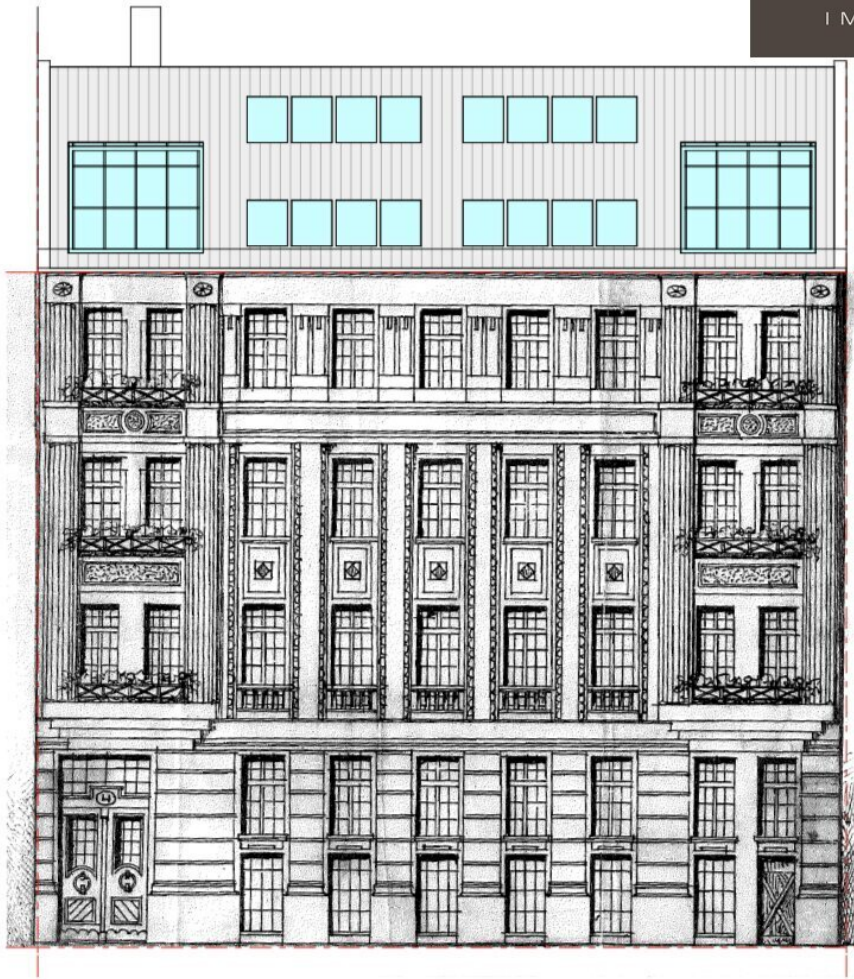
DECUS
IMMOBILIEN

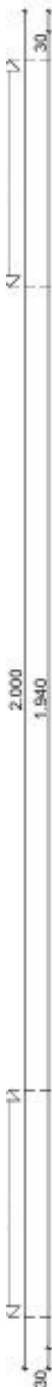


DECUS
IMMOBILIEN



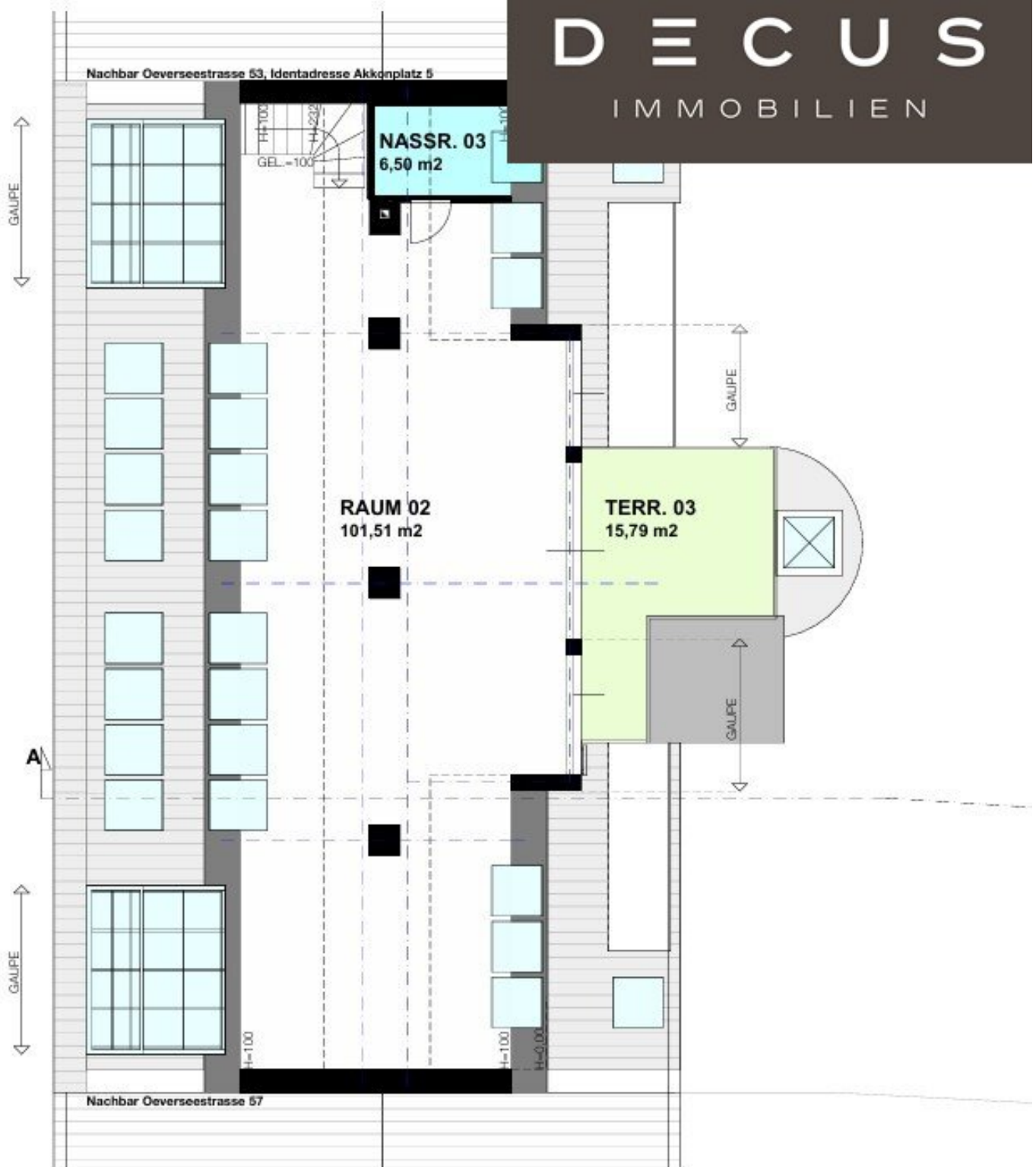






1.DACHGESCHOSS

STUDIE, RAFAELs LOFT

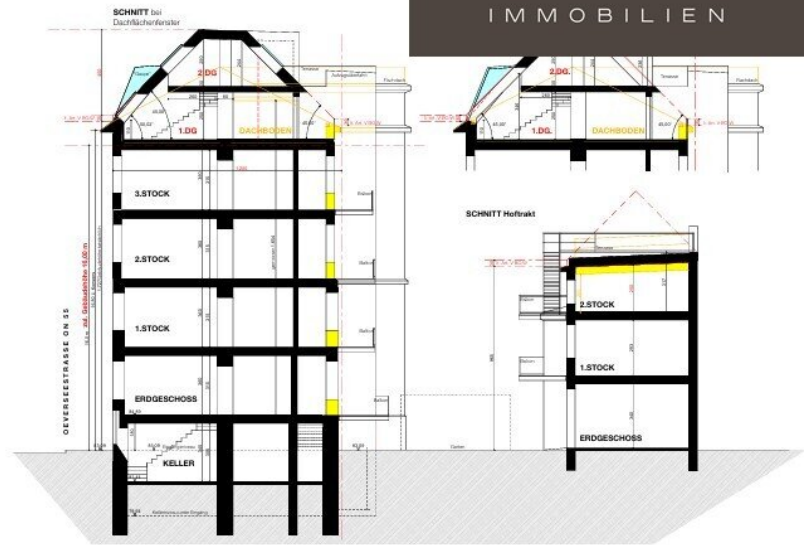


2.DACHGESCHOSS / Galeriegeschoss

STUDIE, RAFAELs LOFT

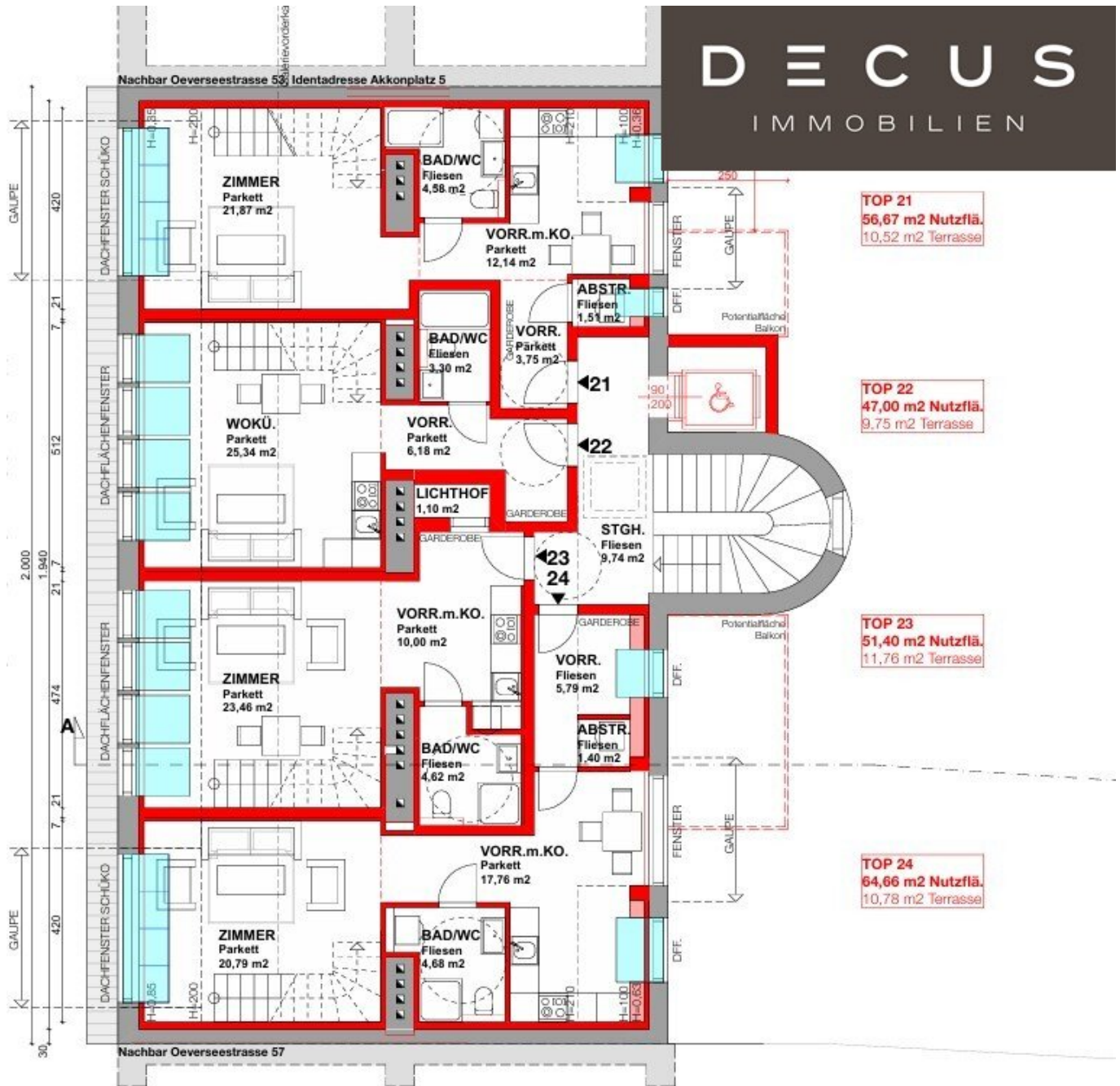


STRASSENANSICHT OEVERSEESTRASSE 55



SCHNITT AA

DECUS
IMMOBILIEN





2.DACHGESCHOSS / Galeriegeschoss

VORENTWURF

Architectural cross-section drawing of a building, showing the roof structure, attic (DACHBODEN), and three floors (2. STOCK, 1. STOCK, ERDGESCHOSS) down to the basement (KELLER). The drawing includes structural details like rafters, roof tiles, and floor slabs, along with height measurements in meters.

Key features and labels:

- Roof Structure:** "Gaupe" (dormer), 2.DG (second dormer), 1.DG (first dormer), Terrasse (terrace), Aufzugsüberfahrt (elevator landing), Fachdach (pitched roof).
- Attic (DACHBODEN):** Labeled in yellow, showing the space between the roof and the first floor.
- Floors:** 2. STOCK, 1. STOCK, ERDGESCHOSS (ground floor).
- Basement (KELLER):** Shaded area below the ground floor.
- Height Measurements:**
 - 16.00 m. zul. Gebäudehöhe 16.00 m (total building height)
 - 1.227 Gebäudehöhe nach Dach (height after roof)
 - 80.00 m (height to the top of the roof)
 - 81.44 m (height to the top of the roof structure)
 - 83.09 m (height to the top of the roof structure)
 - 84.89 m (height to the top of the roof structure)
 - 86.00 m (height to the top of the roof structure)
 - 87.00 m (height to the top of the roof structure)
 - 88.00 m (height to the top of the roof structure)
 - 89.00 m (height to the top of the roof structure)
 - 90.00 m (height to the top of the roof structure)
 - 91.00 m (height to the top of the roof structure)
 - 92.00 m (height to the top of the roof structure)
 - 93.00 m (height to the top of the roof structure)
 - 94.00 m (height to the top of the roof structure)
 - 95.00 m (height to the top of the roof structure)
 - 96.00 m (height to the top of the roof structure)
 - 97.00 m (height to the top of the roof structure)
 - 98.00 m (height to the top of the roof structure)
 - 99.00 m (height to the top of the roof structure)
 - 100.00 m (height to the top of the roof structure)

Architectural cross-section drawing of a three-story building. The drawing shows the ground floor (ERDGESCHOSS), first floor (1.STOCK), and second floor (2.STOCK). The total height is 9.05 meters. The ground floor height is 3.40 meters, the first floor height is 2.93 meters, and the second floor height is 2.72 meters. The roof is a flat roof with a 10% slope. The drawing includes a balcony on the second floor and a staircase. The roof is labeled 'Terrasse' and the floor is labeled 'Balkon'. The drawing is a technical drawing with dimensions and labels.

xxx/OS55/06.15

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 284,16m² Wohnfläche und 32,08m² 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 **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