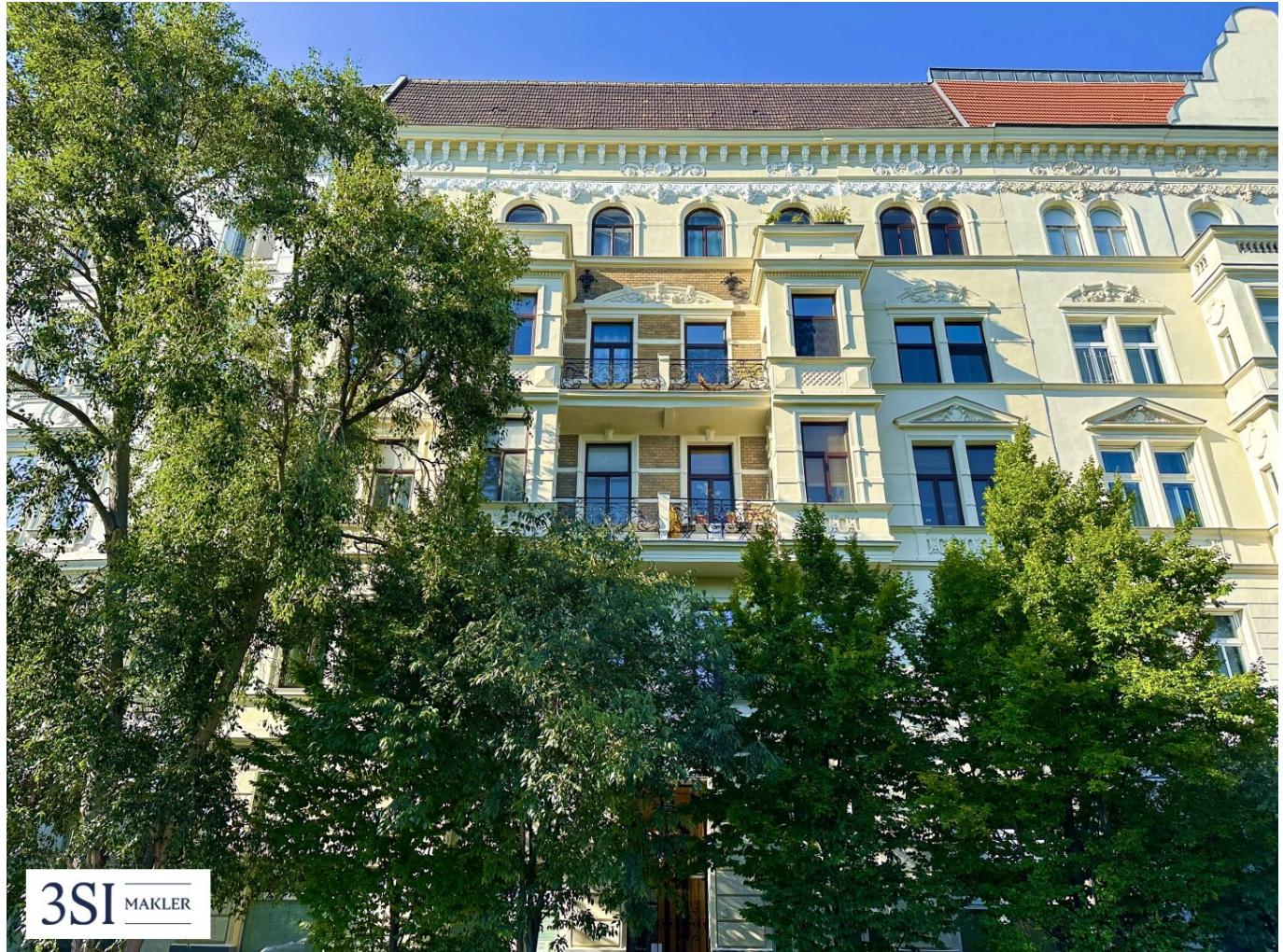


**Raum für Neues – 122m<sup>2</sup> Altbau mit Charakter im 2. Bezirk**



**Objektnummer: 20918**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schüttelstraße 75
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	118,53 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	122,87 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	540.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

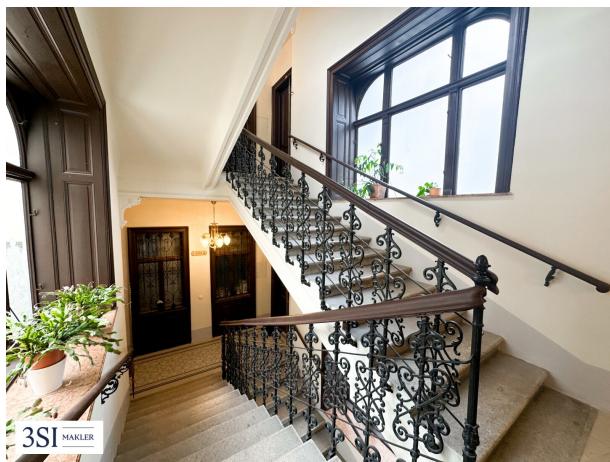


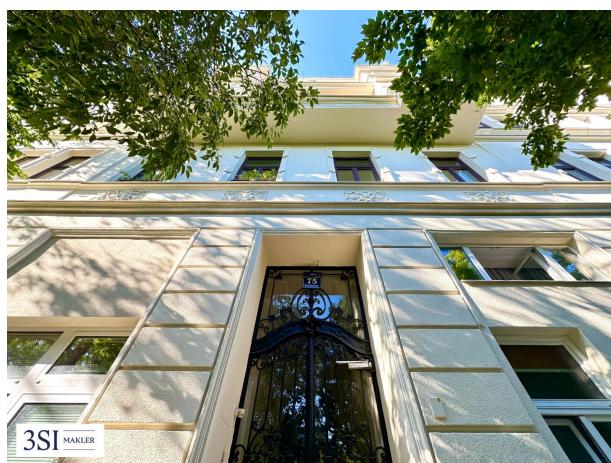
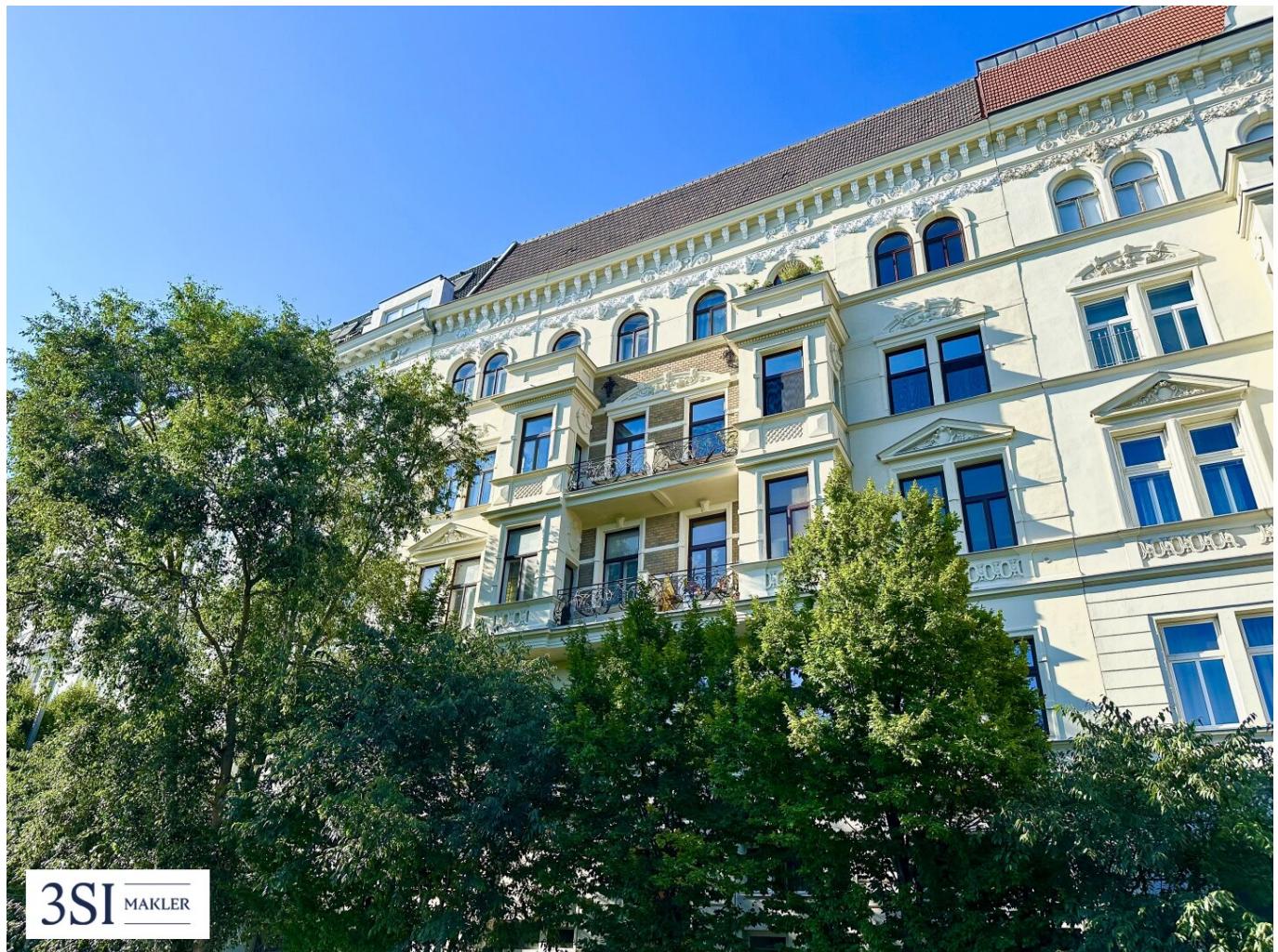
**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53  
H +43 676 75 69 471

F  
G  
V





Schüttelstraße 75  
1020 Wien

Top 8 • 1.0G

Wohnfläche 53,70 m<sup>2</sup>  
Gangfläche 4,34 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Bad
- 4 Küche
- 5 Zimmer
- 6 Zimmer



Bei Immobilien zu Hause.



Schüttelstraße 75  
1020 Wien

Top 9 • 1.0G

Wohnfläche 64,83 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Bad
- 4 Zimmer
- 5 Zimmer
- 6 Küche



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planendarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

## Objektbeschreibung

### **Schüttelstraße - Historischer Altbaucharme nahe Donaukanal**

Inmitten eines gewachsenen Grätzels im 2. Wiener Bezirk präsentiert sich dieses eindrucksvolle Zinshaus aus der Jahrhundertwende als architektonisches Schmuckstück mit klassischem Wiener Altbauflair. Errichtet um 1900, vereint das Haus historische Substanz mit zeitloser Eleganz – und bietet Raum für individuelle Entfaltung.

Bereits der stilvoll gestaltete Eingangsbereich mit prachtvollen Lustern vermittelt den besonderen Charakter des Hauses und lässt den Charme vergangener Zeiten spürbar werden.

Die Liegenschaft gliedert sich in ein Hochparterre, ein elegantes Mezzanin sowie drei klassische Regelgeschosse. Die architektonische Gliederung und die liebevoll erhaltenen Details spiegeln den Charakter der Wiener Gründerzeit eindrucksvoll wieder.

Die Wohnungen überzeugen durch großzügige Raumhöhen, durchdachte Grundrisse und originale Altbauelemente wie Flügeltüren, Kastenfenster oder klassische Bodenbeläge. Einige Wohneinheiten verfügen zudem über kleine Balkone, die zusätzlichen Freiraum bieten. Ob straßenseitig mit Blick auf die historische Schüttelstraße oder hofseitig ruhig gelegen – jede Einheit besitzt ihren ganz eigenen Reiz.

### **Lage**

Zwischen Donaukanal und dem grünen Prater gelegen, überzeugt die Umgebung durch ihre ideale Kombination aus urbaner Lebensqualität und Erholungsraum – beides bequem zu Fuß erreichbar und perfekt für Freizeit, Sport und Entspannung im Alltag.

Dank der Nähe zur U2-Station Messe-Prater sowie mehreren Bus- und Straßenbahnenlinien ist eine rasche und bequeme Verbindung in alle Teile der Stadt gewährleistet. Auch mit dem Auto sind sowohl die A23 als auch der Flughafen Wien-Schwechat in kurzer Zeit erreichbar.

Das direkte Umfeld bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Supermärkten, Cafés, Apotheken, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Hier treffen städtischer Komfort, weitläufige Grünflächen und der Charme klassischer Wiener Architektur aufeinander – eine Lage, die Lebensqualität auf vielen Ebenen bietet.

### **Top 8 +Top 9**

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche Wohnmöglichkeit eines klassischen Wiener Altbaus: Die beiden Einheiten Top 8 und Top 9 bieten in zusammengelegtem Zustand eine großzügige Wohnfläche von rund 118 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand, begeistert jedoch mit großzügigen Raumhöhen, weiten Fensterflächen und dem unverwechselbaren Charme der Jahrhundertwende.

Die Grundstruktur eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als repräsentative Familienwohnung, kombinierter Wohn- und Arbeitsbereich oder urbanes Loft mit Altbaucharakter – hier lassen sich individuelle Wohnvisionen verwirklichen.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine angrenzende Gangfläche von ca. 4 m<sup>2</sup> in die Wohnung zu integrieren, wodurch sich die Wohnfläche sinnvoll erweitern lässt – ideal für ein flexibleres Raumkonzept oder zusätzlichen Stauraum.

Optional mit hofseitiger Garten- oder Terrassennutzung.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <325m

Apotheke <350m

Klinik <400m

Krankenhaus <900m

**Kinder & Schulen**

Schule <300m

Kindergarten <300m

Universität <1.075m

Höhere Schule <525m

**Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <425m

Einkaufszentrum <625m

**Sonstige**

Geldautomat <350m

Bank <350m

Post <550m

Polizei <400m

**Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <550m

Straßenbahn <350m

Bahnhof <600m

Autobahnanschluss <1.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap