

**Wohnen nach Maß - So individuell wie Sie! Wiener
Altbaujuwel mit 96 m²**



Objektnummer: 21113
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schüttelstraße 75
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	96,49 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	610.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karoline Szczepankiewicz

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

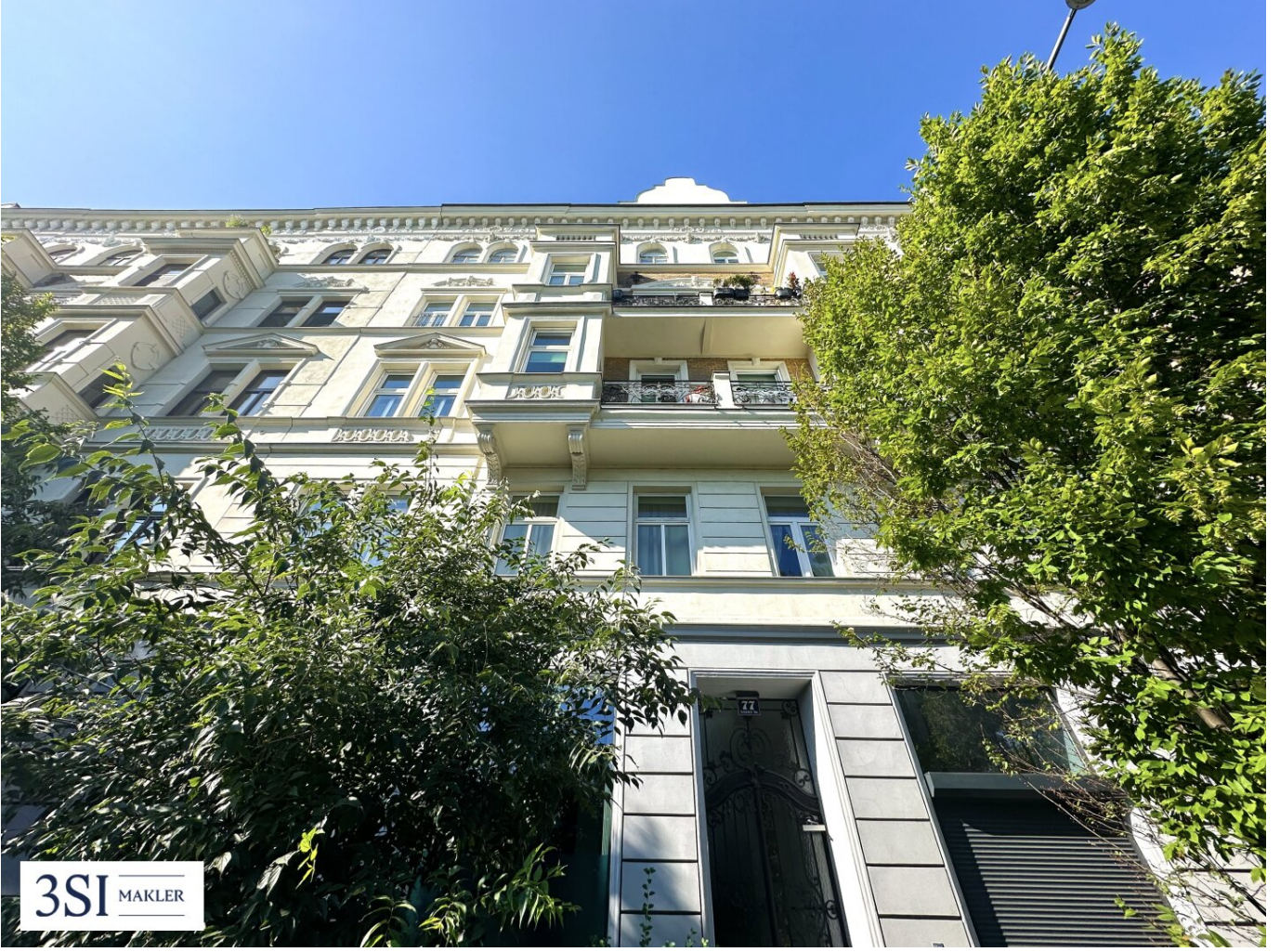
T +43 1 607 58 58 - 55
H +43 660 55 84 214







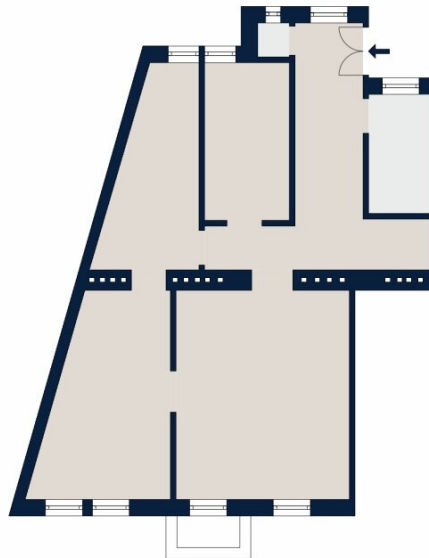




Schüttelstraße 75
1020 Wien

Top 23 • 3.OG

Wohnfläche 96,49 m²
Balkon 2 m²



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

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

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 Altbaufair. 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 Straßenbahnlinien 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 23 - Maßgeschneidertes Wohnen

Zum Verkauf steht eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit rund 96 m² Wohnfläche und einem charmanten südseitigen Balkon von etwa 2 m².

Das Besondere: Die Wohnung wird nicht vorab saniert, sondern in enger Abstimmung mit dem Käufer. So entsteht Ihr ganz persönlicher Wohnraum – maßgeschneidert, hochwertig und stilvoll umgesetzt durch den Bauträger.

Aktuelle Raumaufteilung:

- 4 Zimmer
- getrennte Küche
- Badezimmer
- WC
- Balkon

Durch einen neu konzipierten Grundriss lässt sich das Raumangebot optimal nutzen – so kann eine moderne 4-Zimmer-Wohnung entstehen, die ganz auf Ihre individuellen Wohnbedürfnisse zugeschnitten ist.

Unser Sanierungskonzept: Sie wählen – wir realisieren!

Individuell.

Jede Wohnung wird erst nach dem Kauf nach Ihren persönlichen Vorstellungen saniert – Sie bestimmen Stil, Farben, Materialien und die Aufteilung.

Sicher.

Dank Fixpreis-Garantie und klar definiertem Zeitplan haben Sie volle Kosten- und Planungssicherheit, sowie die Gewährleistung nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Exklusiv.

Wählen Sie aus einer Auswahl an hochwertigen Materialien, edlen Oberflächen und stilvollen Ausstattungen.

Komfortabel.

Von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe – wir begleiten Sie durch alle Schritte und koordinieren Planung, Ausführung und Fertigstellung für Sie. Auf Wunsch begleiten wir Sie gerne bei der Einrichtung und Küchengestaltung.

Vorteile

- Gestaltungsfreiheit
- Kostentransparenz
- Planungssicherheit
- klare Bauzeiten
- Komfort
- Wertsteigerung
- Exklusivität

Ablauf & Service

1. Besichtigung – Sie sehen den Rohzustand.
2. Beratung & Bemusterung – Sie wählen Materialien im Showroom.
3. Sanierung nach Wunsch – wir setzen um.
4. Schlüsselübergabe – Einzug in Ihr maßgeschneidertes Zuhause.

Ihre Wohnung. Ihr Stil. Unsere Umsetzung.

Bei den angeführten Fotos finden Sie Beispielfotos wie Wohnungen nach der Sanierung aussehen können.

Bei diesem Kaufpreis handelt es sich um einen Richtwert, da die von Ihnen gewünschte Sanierung auch individuell anders gestaltet werden kann.

Besuchen Sie uns gerne in unserem Showroom - 1010 Wien, Kärntner Straße 39.

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 BGBl. 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