

# Rohdachboden mit Ausbaustudie in der Beckmannngasse 38



**Objektnummer: 21225**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Beckmanngasse 38
Art:	Wohnung - Rohdachboden
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	325,57 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	480,08 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52  
H +43 660 29 36 662  
F +43 1 607 55 80

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



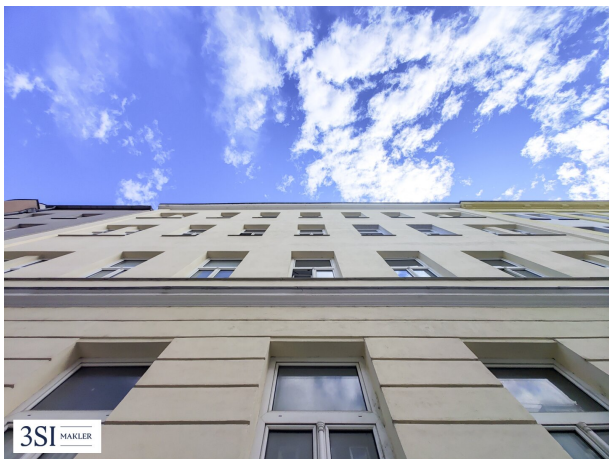
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



## Objektbeschreibung

### **Beckmannngasse 38 – Stilvoller Altbau mit Entwicklungspotenzial**

In der Beckmannngasse 38, in gefragter Wohnlage des 15. Wiener Gemeindebezirks, gelangt ein charaktervoller Stilaltbau aus der Jahrhundertwende in den Verkauf. Das Gebäude vereint den klassischen Wiener Altbaucharme mit einer gepflegten Erscheinung und bietet attraktives Potenzial für Anleger wie Eigennutzer.

Die Liegenschaft erstreckt sich über mehrere Regelgeschoße und überzeugt durch ihre klassische Gründerzeitarchitektur. Die stilprägende Fassade sowie die Allgemeinflächen präsentieren sich in ansprechendem Zustand und unterstreichen den zeitlosen Charakter des Hauses.

Zum Verkauf gelangen Wohnungen in unterschiedlichen Größen, Lagen und Ausstattungszuständen. Das Angebot reicht von hochwertig sanierten Einheiten über Wohnungen im gepflegten IST-Zustand bis hin zu sanierungsbedürftigen Objekten mit individuellem Gestaltungspotenzial. Ergänzt wird das Portfolio durch teilweise unbefristet vermietete Wohnungen, die sich ideal als nachhaltige Kapitalanlage eignen.

Ein besonderes Highlight: Einige der Einheiten verfügen über projektierte, derzeit noch nicht errichtete Freiflächen. Diese sind bereits im Kaufpreis enthalten und eröffnen zukünftigen Eigentümern zusätzlichen Wohnkomfort sowie langfristige Wertsteigerungsperspektiven.

### **Lage & Infrastruktur**

Die Beckmannngasse befindet sich in ausgezeichnetener Lage nahe Schmelz und Meiselmarkt. Die Umgebung verbindet urbanes Lebensgefühl mit gewachsener Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind bequem fußläufig erreichbar. Der nahegelegene Meiselmarkt lädt mit seinem vielfältigen kulinarischen Angebot zum Flanieren ein. Für Erholung im Grünen sorgen die weitläufigen Grünflächen der Schmelz, der Schönbrunner Schlosspark sowie der Auer-Welsbach-Park.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U3-Station „Johnstraße“ ist in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleistet eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt. Zusätzlich sorgen mehrere Straßenbahn- und Buslinien sowie die gute Anbindung an die Westausfahrt für optimale Mobilität.

### **Ein Investment mit Substanz und Perspektive**

Die Beckmannngasse 38 vereint klassischen Wiener Altbaucharme mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und attraktivem Entwicklungspotenzial in einer nachhaltig gefragten Wohngegend. Ob als Eigennutzung mit individuellem Gestaltungsspielraum oder als solide Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive – dieses Projekt bietet eine wertbeständige Grundlage mit überzeugender Zukunftsaussicht.

Sichern Sie sich jetzt eine Einheit in diesem vielseitigen Altbauprojekt und investieren Sie in nachhaltige Wohnqualität mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial in bester Lage des 15. Bezirks.

**Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

Beckmannngasse 38 liegt im 15. Wiener Gemeindebezirk Rudolfsheim-Fünfhaus, westlich des Stadtzentrums. Der Bezirk verbindet guten Zugang zu urbaner Infrastruktur mit vielfältigen Nahversorgungsmöglichkeiten und gleichzeitig Nähe zu Parks und Erholungsräumen. Die Gegend bietet eine Mischung aus Altbaucharme, moderater Dichte und lebendigen Grätzlstrukturen.

## **Highlights**

- Rohdachboden mit Ausbaustudie für 4 Wohneinheiten mit ca. 326 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 155 m<sup>2</sup> Freiflächen
- nachgefragte Wohngegend mit guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel
- Attraktive Mikrolage durch zahlreiche Geschäfte, Cafés, Restaurants und Märkte, gute Infrastruktur des täglichen Bedarfs
- schönes Stadtbild durch Altbau in Form von Jahrhundertwendehäusern bzw. Gründerzeitbauten

- Nähe zu Grünanlagen wie dem Reinipark, Auer-Welsbach-Park oder dem Schlosspark Schönbrunn
- ruhige Seitenstraße mit geringer Verkehrsbelastung

## **Gebäude und Grundstück**

- Mittelzinshaus
- Grundstücksgröße lt. Grundbuch 505 m<sup>2</sup>

## **Kennzahlen**

- 4 Dachgeschosswohnungen 325,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 154,51 m<sup>2</sup> Freiflächen
  - Top 31 - 70,54 m<sup>2</sup> WFL zzgl. Balkon und Terrassen
  - Top 32 - 54,11 m<sup>2</sup> WFL
  - Top 33 - 131,53 m<sup>2</sup> WFL zzgl. Terrassen
  - Top 34 - 69,39 m<sup>2</sup> WFL zzgl. Terrasse
- Kaufpreis EUR 490.000,-

Seitens des Verkäufers gibt es einen mit dem Ankauf verbundenen Leistungskatalog (Lift, Steigleitungen, Fassade, und dergleichen). Diese sind in einem persönlichen Gespräch zu klären.

## **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% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <225m

Klinik <900m

Krankenhaus <1.675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <125m

Universität <575m

Höhere Schule <1.525m

**Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <650m

**Sonstige**

Geldautomat <550m

Bank <550m

Post <550m

Polizei <700m

**Verkehr**

Bus <200m

U-Bahn <400m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <475m

Autobahnanschluss <4.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap