# 2-Zimmer Altbauperle am Donaukanal



Objektnummer: 20923

Eine Immobilie von IMMOfair

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Gesamtfläche: Zimmer:

Bäder: WC:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Schüttelstraße 75

Wohnung Österreich 1020 Wien

1900 Altbau 57,00 m<sup>2</sup> 61,84 m<sup>2</sup> 61,84 m<sup>2</sup>

1

356.000,00 €

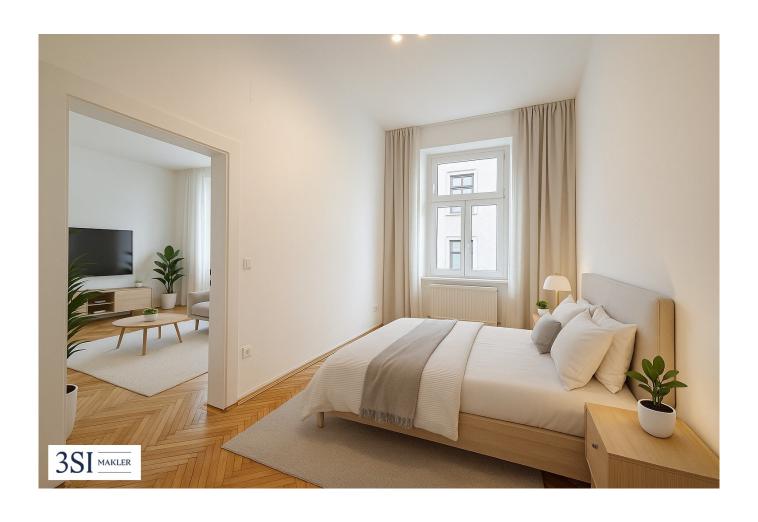
## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Gerhard Klein**

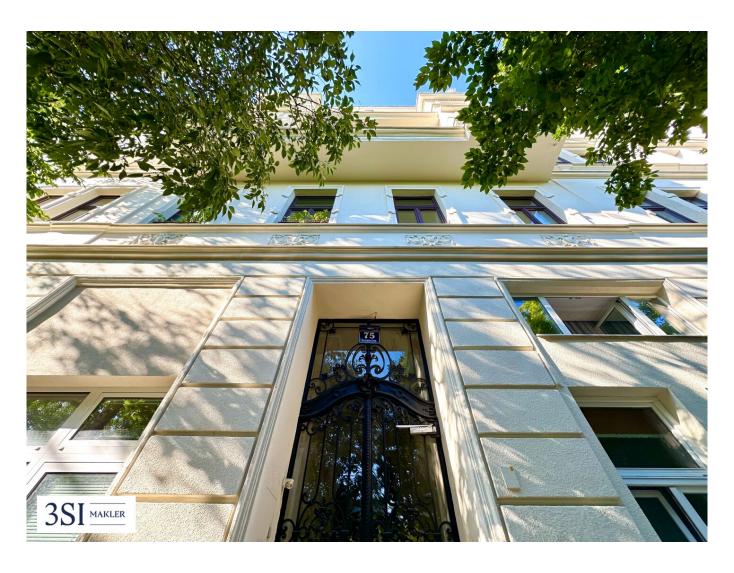
3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 50 H +43 699 128 700 88





















# Schüttelstraße 75 1020 Wien

Top 20 • 3.0G

Wohnfläche

61,84 m<sup>2</sup>

- Vorraum
  WC/DU
- 3 Küche 4 Zimmer 1 5 Zimmer 2



A4 M 1:100 0



Rei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

## **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 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 20**

Zum Verkauf gelangt eine charmante 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines klassischen Wiener Altbaus. Auf rund 57 m² Wohnfläche vereint sie zeitlose Eleganz mit historischem Flair und besticht durch großzügige Raumhöhen, edles Fischgrätparkett und sorgfältig erhaltene Altbaudetails. Die Wohnung wurde kürzlich aufgefrischt und präsentiert sich in einem gepflegten, einladenden Zustand, der historischen Charme mit modernem Wohnkomfort harmonisch verbindet.

#### Raumaufteilung:

- Wohnzimmer
- 1.Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Vorraum

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine angrenzende Gangfläche von ca. 5 m² in die Wohnung zu integrieren, wodurch sich die Wohnfläche sinnvoll erweitern lässt – ideal für ein flexibleres Raumkonzept oder zusätzlichen Stauraum.

#### 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