

## 2-Zimmer Altbauperle am Donaukanal



**Objektnummer: 20923**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schüttelstraße 75
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	61,84 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	61,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	114,00 €
USt.:	11,40 €
Provisionsangabe:	

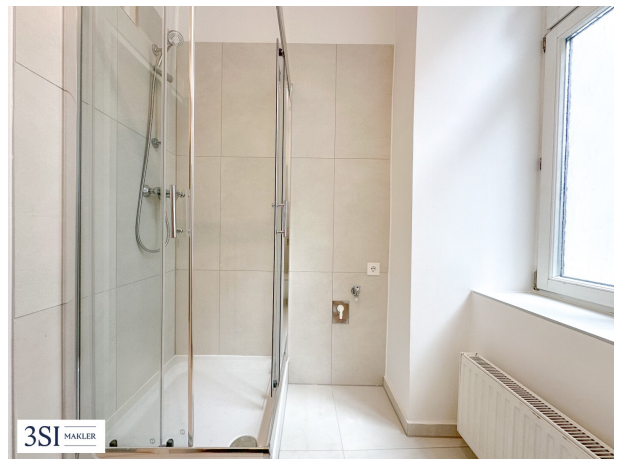
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

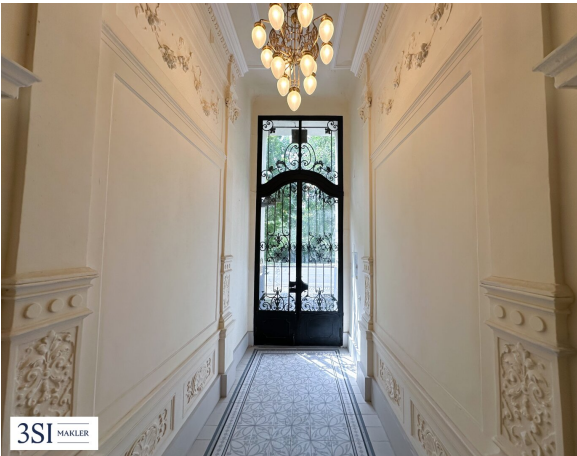
## Ihr Ansprechpartner



**Christina Radel**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien





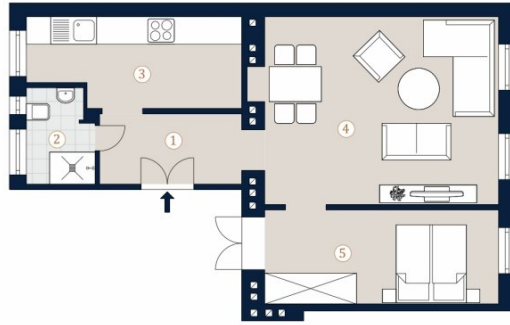


Schüttelstraße 75  
1020 Wien

Top 20 • 3.OG

Wohnfläche 61,84 m<sup>2</sup>

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



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

Die in der Plandarstellung 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. Sinnliche Maße sind Rohbau Maße.

## 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.

### **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!**

## **Top 20**

Zum Verkauf gelangt eine charmante 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines klassischen Wiener Altbaus. Auf rund 57 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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