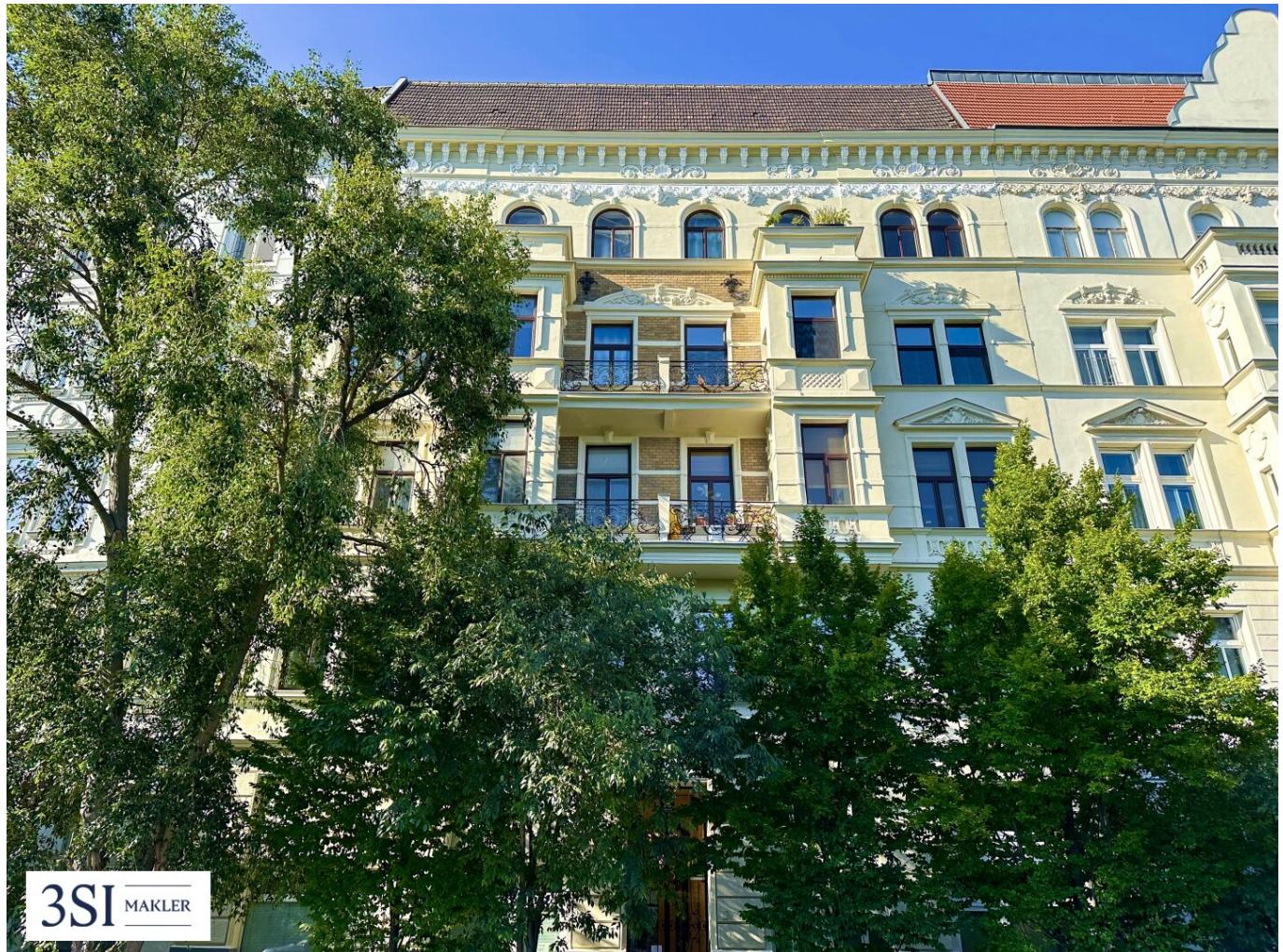


**Attraktive Geschäftsfläche mit zwei Zugängen und  
vielseitigem Nutzungspotenzial**



**Objektnummer: 21414**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schüttelstraße 75
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	63,66 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	223.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

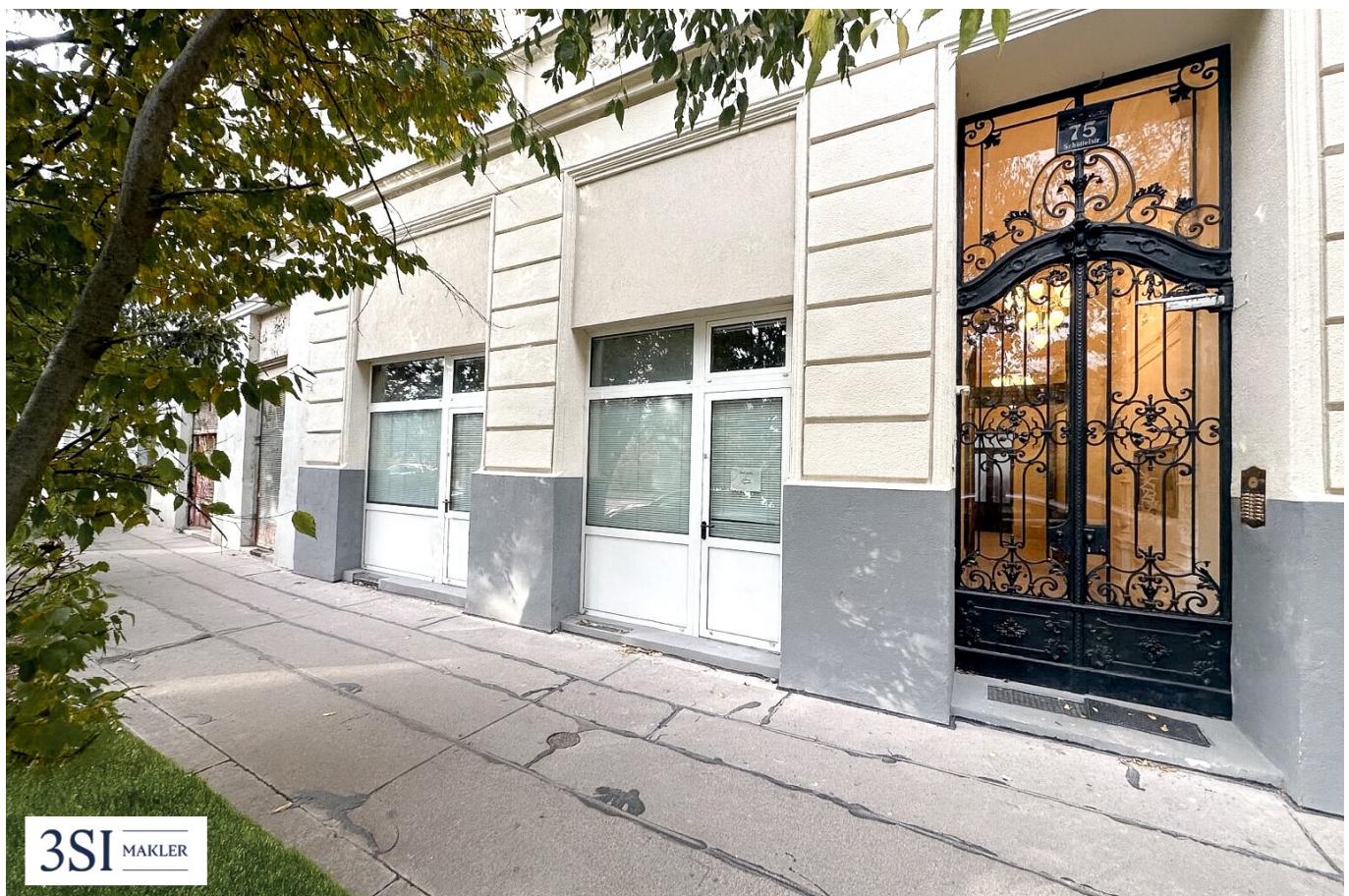


**Ing. Francis Broinger**

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

### 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 1-2

Zum Verkauf steht eine straßenseitige Geschäftsfläche mit einer Nutzfläche von ca. 64 m<sup>2</sup>. Die Einheit verfügt über zwei Eingänge – einen direkten Zugang von der Straße sowie einen weiteren über das Stiegenhaus. Die Räumlichkeiten befinden sich in einem adaptierungsbedürftigen Zustand und bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

## **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