# Stilvoller 4-Zimmer-Erstbezug in revitalisiertem Altbau Nähe Meiselmarkt




**Objektnummer: 20992**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Beckmanngasse 38 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1150 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 89,05 m² |
| **Nutzfläche:** | 89,05 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 173,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,82 |
| **Kaufpreis:** | 499.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 235,98 € |
| **USt.:** | 23,60 € |

**Provisionsangabe:**

17.964,00 € inkl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7

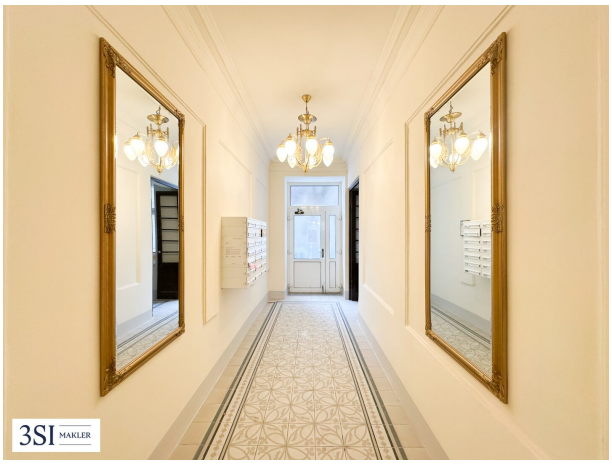


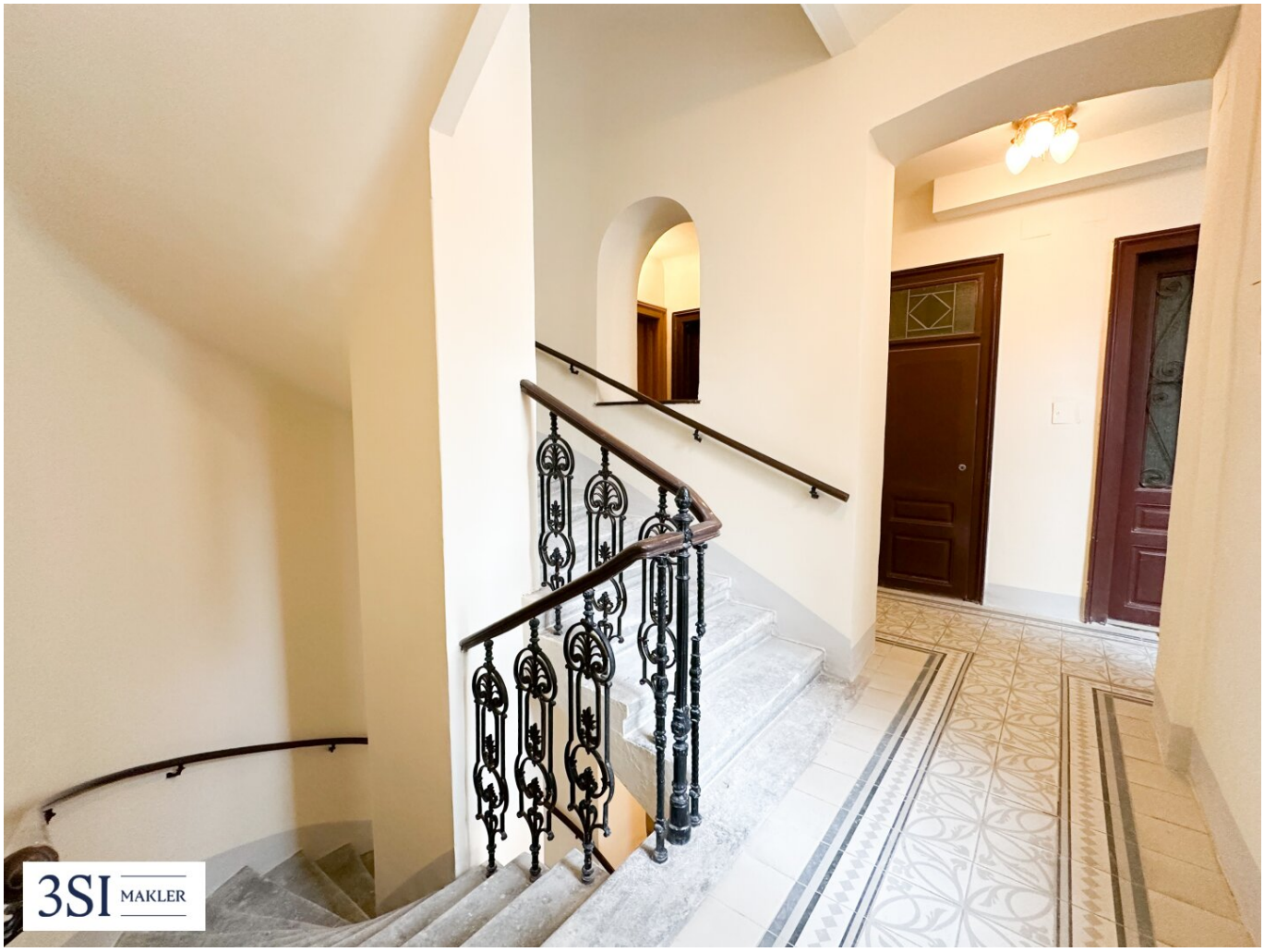








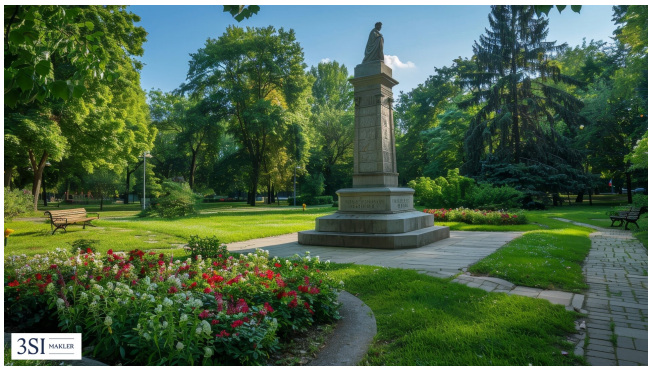









3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER

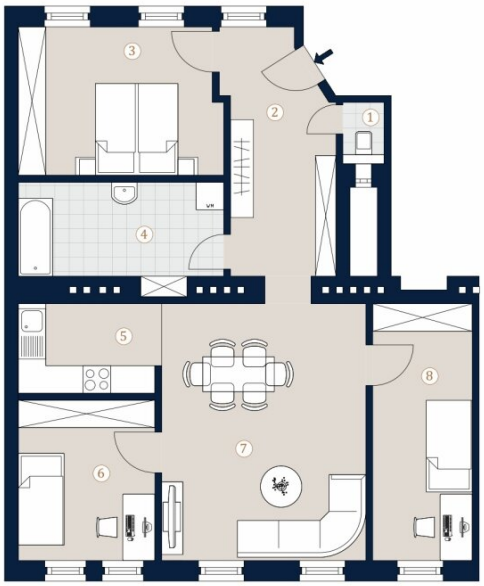
3SI IMMO GROUP

## Beckmanngasse 38
1150 Wien

Top 27+28 • 3. OG

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 89,05 m² |

1 WC
2 Vorraum
3 Zimmer
4 Bad
5 Küche
6 Zimmer
7 Wohnzimmer
8 Zimmer




A4 M 1:100

0 5

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. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

# Objektbeschreibung

## Beckmanngasse 38 – Stilvoller Altbau mit Entwicklungspotenzial

In der Beckmanngasse 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 Beckmanngasse befindet sich in ausgezeichneter 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 Beckmanngasse 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!

## Top 27-28 im 3. Obergeschoß

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 3. Stock begeistert mit rund 89 m² Wohnfläche sowie einem klar durchdachten Grundriss. Die hellen Räume verleihen der Wohnung eine warme, einladende Atmosphäre und schaffen ein Gefühl von Offenheit und Wohlbehagen.

Hier erwartet Sie ein Erstbezug auf höchstem Niveau: Mit viel Liebe zum Detail und einem kompromisslosen Anspruch an Qualität wurde diese Wohnung neu gestaltet. Hochwertige Materialien, modernes Design und eine stilvolle Ausstattung im Premiumsegment schaffen ein exklusives Wohnambiente, das Ästhetik und Komfort perfekt vereint. Ein Zuhause für alle, die das Besondere suchen.

Vom großzügigen Vorraum aus erreichen Sie das charmante und großzügig geschnittene Schlafzimmer, dieses lädt als ruhiger Rückzugsort zum Entspannen und Abschalten ein. Ebenso vom Vorraum aus zu erreichen sind das Wannenbad, das separate WC sowie den herrlichen Wohnbereich mit integrierter Küche. Die beiden weiteren Zimmer eignen sich hervorragend als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer.

Bei den angeführten Fotos handelt es sich um Symbolfotos einer bereits fertiggestellten Wohnung im hochwertigen und eleganten 3SI-Stil. Die Sanierung dieser Wohnung wird bis April d. J. vollständig abgeschlossen.

## 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.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei VHM Rechtsanwälte, Fleischmarkt 1, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 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 <225m
Klinik <550m
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