

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



3SI MAKLER

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 m ²
Nutzfläche:	89,05 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 173,20 kWh / m ² * 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







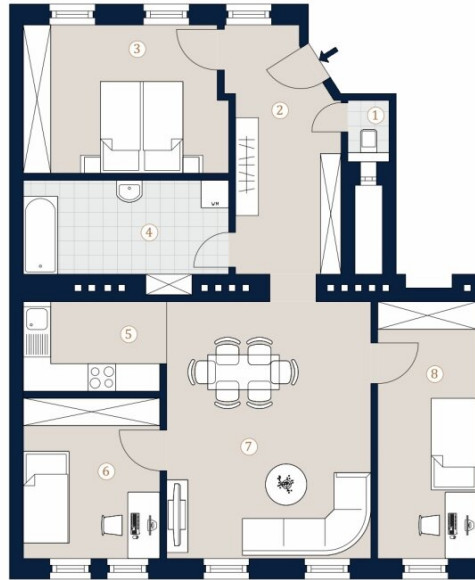


Beckmannngasse 38
1150 Wien

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



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung 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. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.

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!

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 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.

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 <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