

**Großzügig, hell und modernisiert - 3-Zimmer-Altbautraum  
in Bestlage des 15. Bezirks**



**Objektnummer: 22525**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Beckmannngasse 38                 |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1900                              |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 89,32 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 93,12 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | E 170,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,81                            |
| Kaufpreis:                    | 499.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 236,70 €                          |
| USt.:                         | 23,67 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

17.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7



Profitieren Sie von der  
3SI GEBÜHREN-AKTION!  
Die 3SI verlängert die Gebührenbefreiung  
beim Wohnungskauf.\*

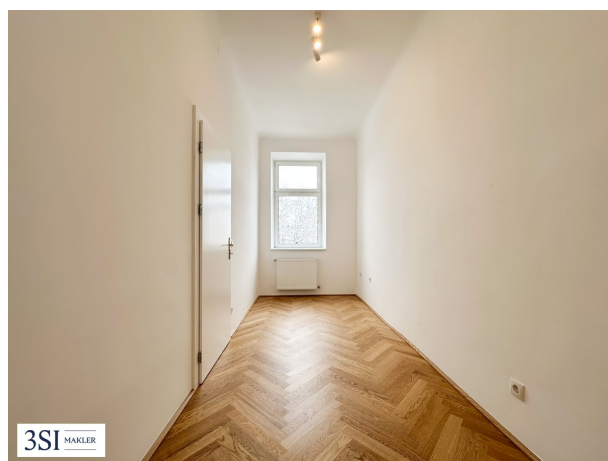
Nur mehr bis 31.08.2020!  
Bis zu  
€ 25.000  
sparen

Suche  
Wohnraum,  
der zu mir  
passt!

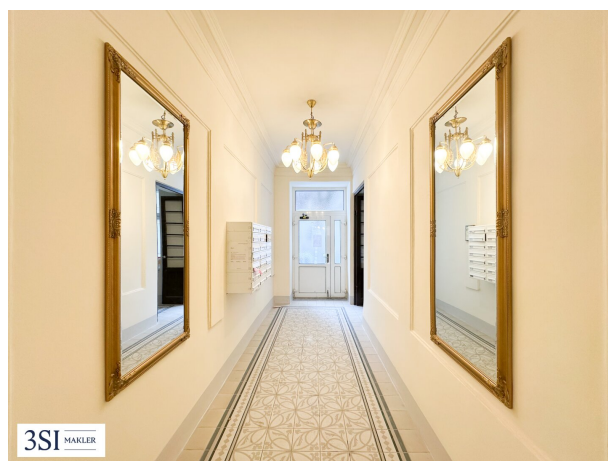
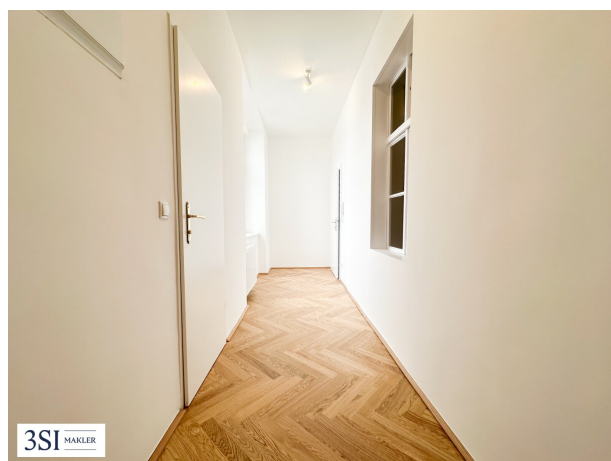
\*Bedingungen und Informationen:  
[www.3si.at/gebuehren-aktion](http://www.3si.at/gebuehren-aktion)

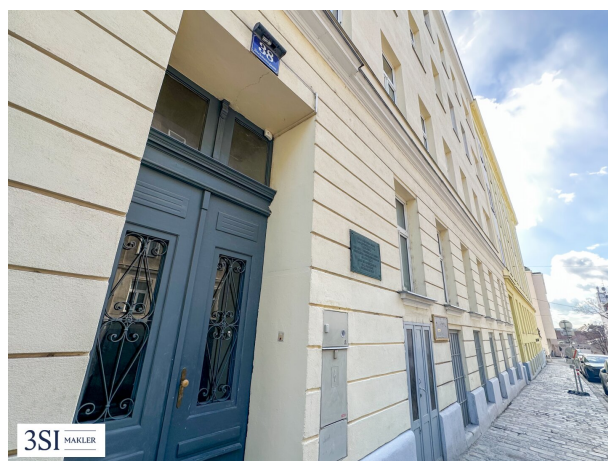
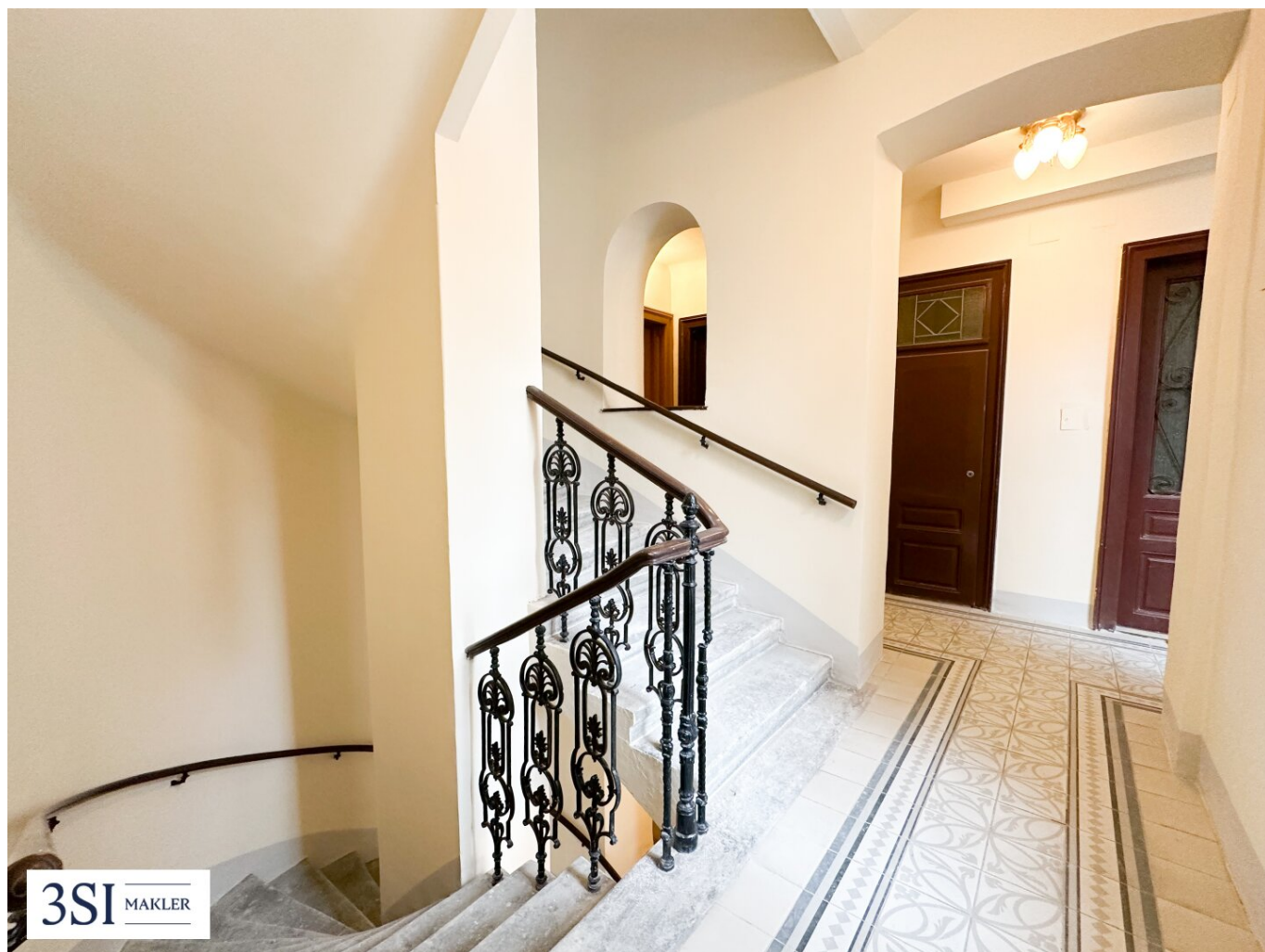
3SI MAKLER



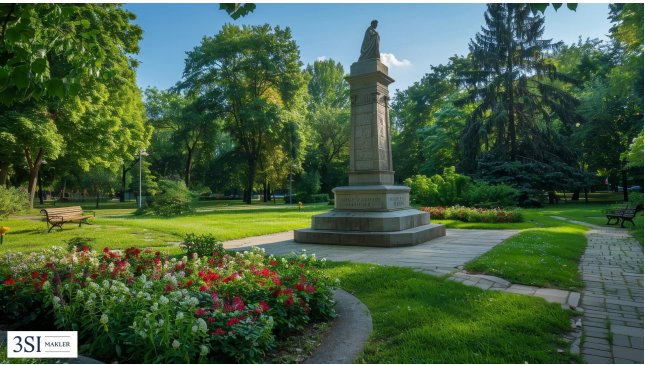










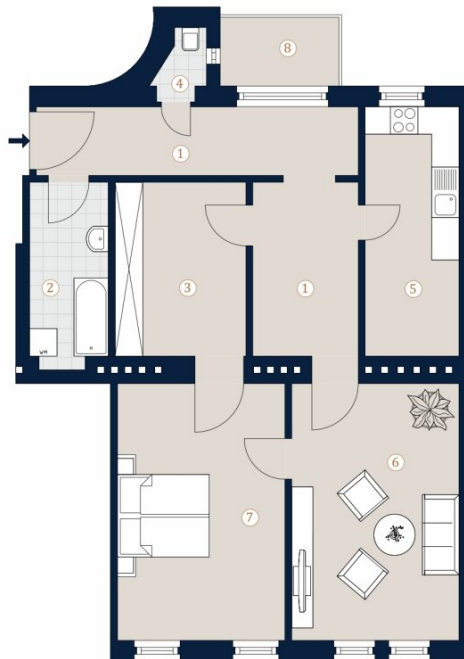


Beckmanngasse 38  
1150 Wien

Top 29+30 • 3. OG

Wohnfläche 89,32 m<sup>2</sup>  
Balkon 3,57 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 Abstellraum
- 4 WC
- 5 Küche
- 6 Zimmer
- 7 Zimmer
- 8 Balkon



A4 M 1:100 0 5

Rei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

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 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 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!**

**Jetzt bis zu 25.000 € sparen!**

Für diese Wohnung übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren im Rahmen der 3SI Gebühren-Aktion. Alle Details: [www.3si.at/de/gebuehren-aktion](http://www.3si.at/de/gebuehren-aktion)

## **Top 29-30 im 3. Obergeschoß**

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 3. Stock begeistert mit rund 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem klar durchdachten Grundriss. Die hellen Räume verleihen der Wohnung eine warme, einladende Atmosphäre und schaffen ein Gefühl von Offenheit und Wohlbehagen. Im Kaufpreis ist ein noch nicht errichteter Balkon mit ca. 3,80 m<sup>2</sup> inbegriffen. Dieser wird nach Kaufvertragsunterzeichnung in Auftrag gegeben.

Vom großzügigen Vorraum aus gelangen Sie in alle Räume der Wohnung. Das Wannenbad und das separate WC erreichen Sie direkt beim Betreten der Wohnung. Die Küche ist vom Wohnbereich getrennt begehbar und garantiert für ausreichend Platz. Das charmante und großzügig geschnittene Schlafzimmer lädt als ruhiger Rückzugsort zum Entspannen und Abschalten ein. Ein weiteres Zimmer eignet sich hervorragend als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Das Highlight der Wohnung ist das freundliche Wohnzimmer, welches ausreichend Platz für gemütliche Stunden bietet.

Die Wohnung wurde mit neuen Parkettböden, modernen Fliesen und hochwertigen Sanitärgegenständen frisch ausgestattet.

Die Wohnung präsentiert sich in einem modernisierten Zustand und bietet zugleich Raum für individuelle Gestaltung. Mit ein wenig Feingefühl lässt sich hier ein persönliches Zuhause voller Charme und Wohlgefühl schaffen.

## **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 <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