

## **Gestalten Sie Ihren Wohnraum selbst - Rohdiamant im Altbau – 2-Zimmer-Wohnung mit Potenzial**



**Objektnummer: 22520**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Beckmannngasse 38    |
| Art:              | Wohnung              |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 1140 Wien            |
| Baujahr:          | 1900                 |
| Zustand:          | Sanierungsbeduerftig |
| Alter:            | Altbau               |
| Wohnfläche:       | 39,62 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 2                    |
| Bäder:            | 1                    |
| WC:               | 1                    |
| Kaufpreis:        | 150.000,00 €         |
| Betriebskosten:   | 104,99 €             |
| USt.:             | 10,50 €              |
| Provisionsangabe: |                      |

5.400,00 € inkl. 20% USt.

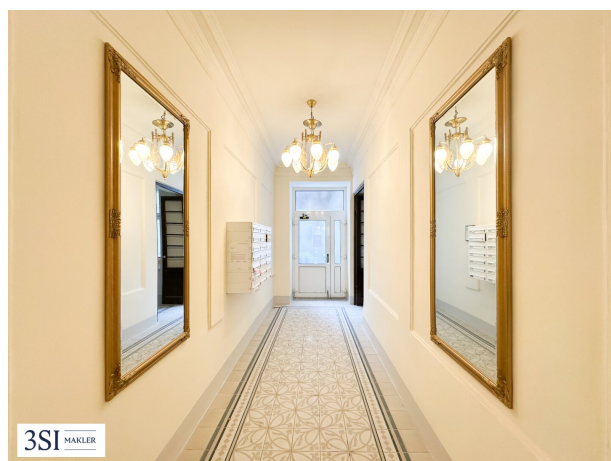
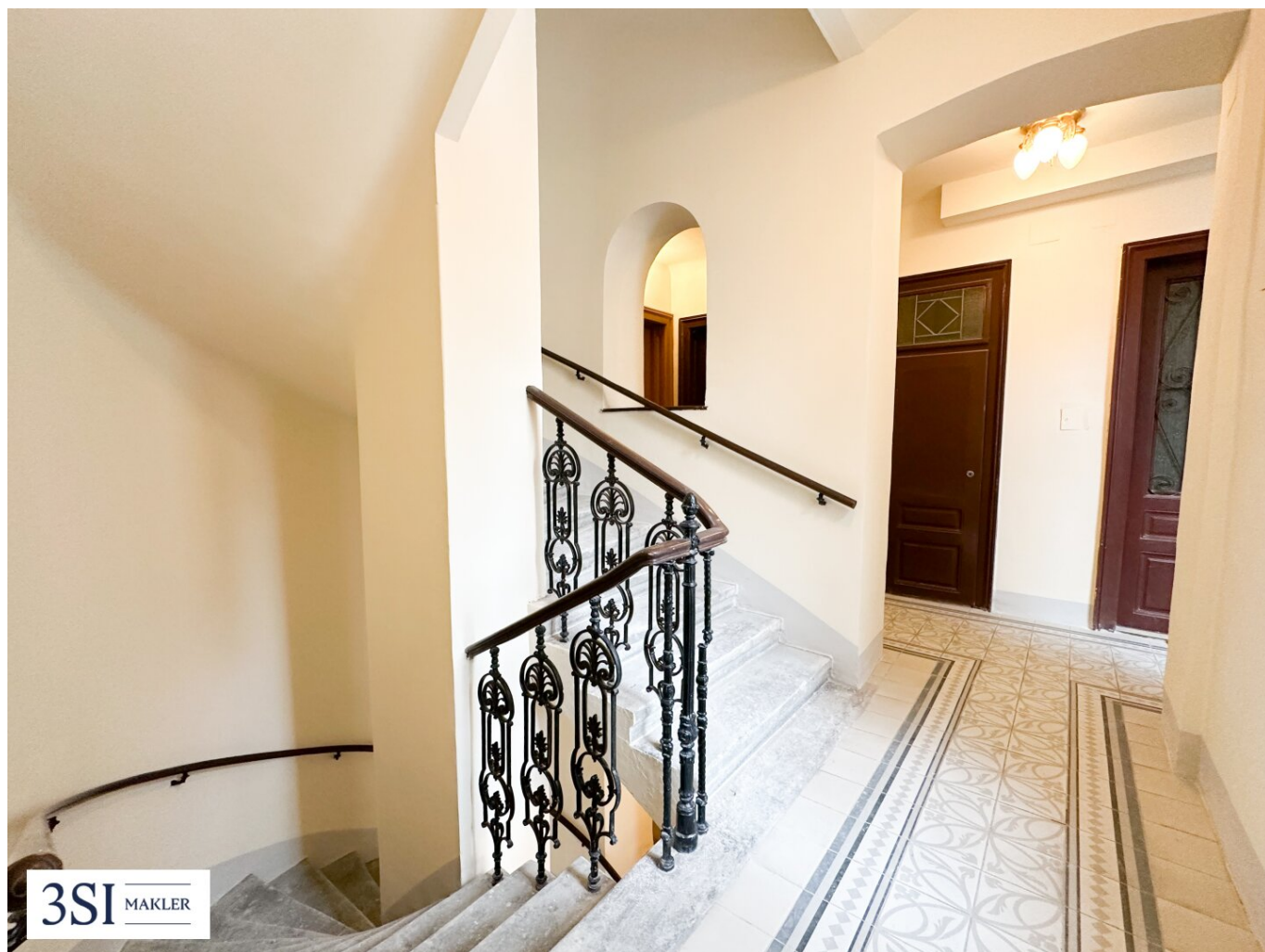
## Ihr Ansprechpartner



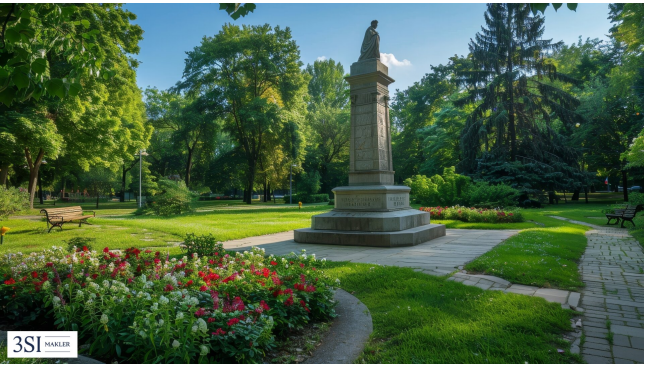
**Karoline Szczepankiewicz**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 55







Profitieren Sie von der  
**3SI GEBÜHREN-AKTION!**

Die 3SI verlängert die Gebührenbefreiung  
beim Wohnungskauf.\*

Nur mehr bis 30.09.2026:

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)

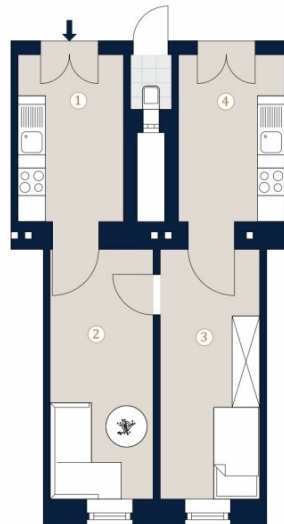
**3SI** MAKLER

Beckmannngasse 38  
1150 Wien

Top 7+8a • EG

Wohnfläche 39,62 m<sup>2</sup>

- 1 Küche
- 2 Zimmer
- 3 Zimmer
- 4 Küche



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 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 7+8a im Hochparterre**

Diese smarte 2-Zimmer-Wohnung mit rund 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche besticht durch ihre sonnige Ausrichtung nach Westen zur Beckmannngasse. Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, der den charmanten Charakter des Hauses bewahrt und gleichzeitig eine solide Basis für persönliche Anpassungen bietet. Mit ihrer klaren Struktur eignet sie sich ideal als Stadt- oder Starterwohnung. Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Sie betreten die Wohnung und gelangen in einen großzügigen Vorraum, welcher in das Schlafzimmer führt. Nebenan gelangen Sie in das charmante Wohnzimmer und weiter in die angrenzende Küche.



Originalbilder der jeweiligen Wohnungen erhalten Sie selbstverständlich, sobald Sie uns eine Anfrage zukommen lassen.

## **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. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

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