

**Rohdiamant im Altbau – 3 Zimmer zur individuellen  
Sanierung - in ruhiger Seitenstraße**



**Objektnummer: 22519**  
**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:       | 72,57 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:           | 3                                        |
| Bäder:            | 1                                        |
| WC:               | 1                                        |
| Heizwärmebedarf:  | <b>E</b> 156,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 249.000,00 €                             |
| Betriebskosten:   | 192,31 €                                 |
| USt.:             | 19,23 €                                  |
| Provisionsangabe: |                                          |

8.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

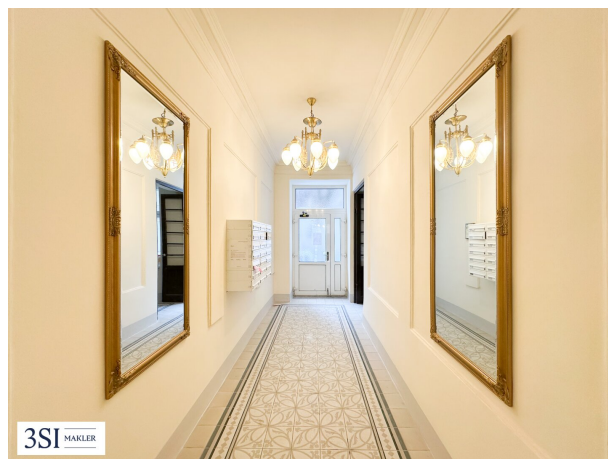
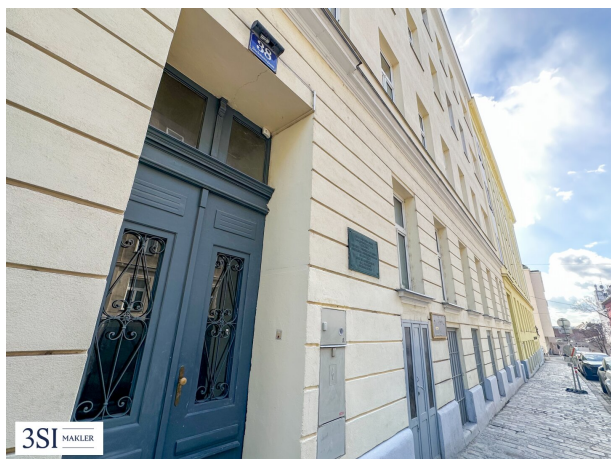
Profitieren Sie von der  
**3SI GEBÜHREN-AKTION!**  
Die 3SI verlängert die Gebührenbefreiung  
beim Wohnungskauf.\*

Nur mehr bis 31.08.2026:  
**Bis zu  
€ 25.000  
sparen**

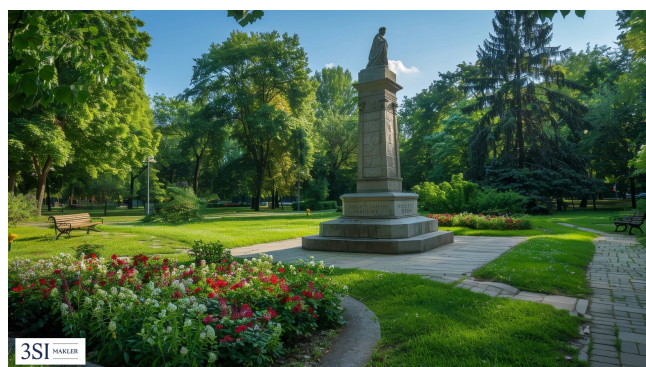
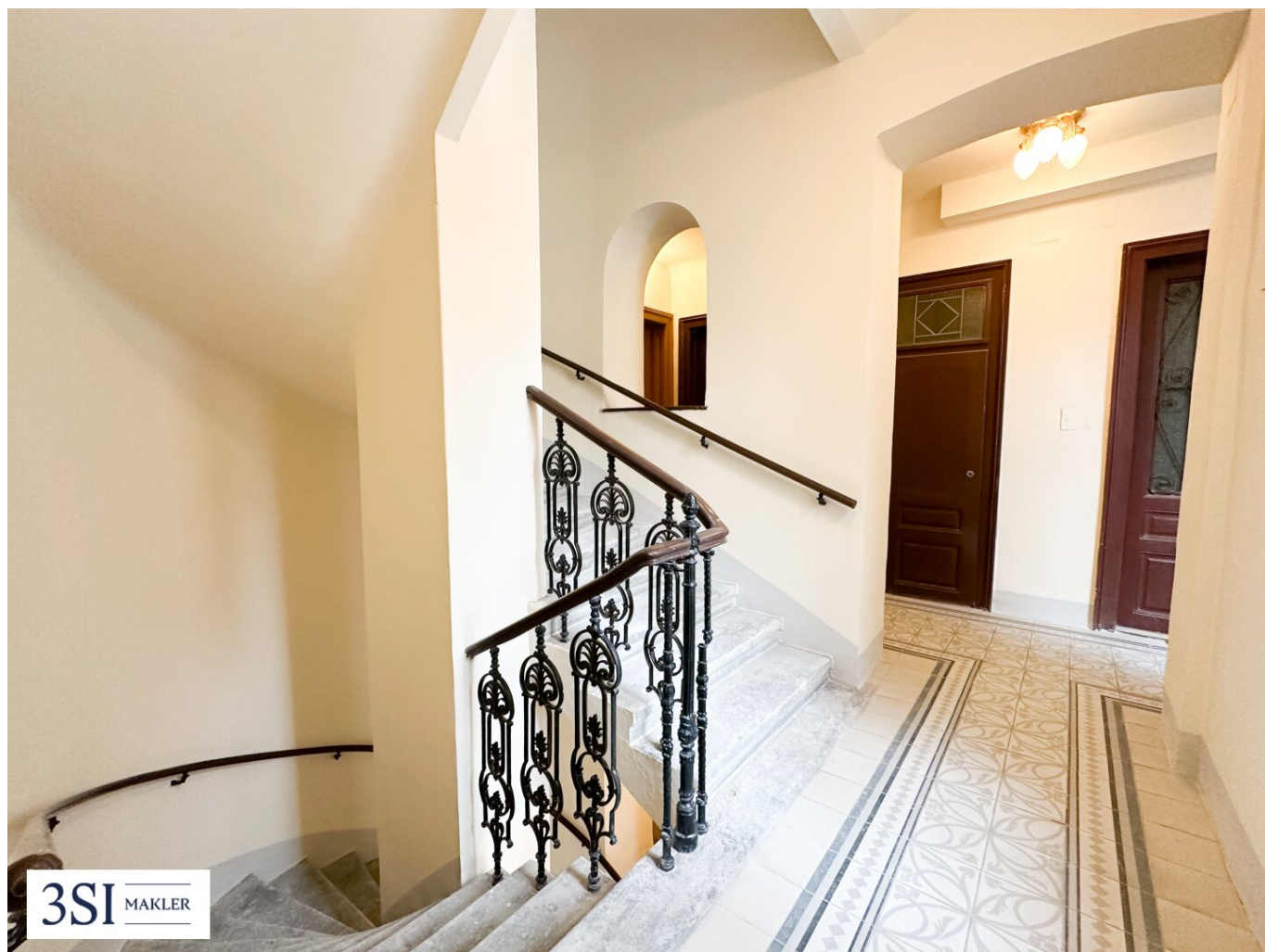
Suche  
Wohnraum,  
der zu mir  
passt!

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

**3SI** MAKLER

An advertisement for a real estate fee action. It features two goldfish in glass bowls on a reflective surface. The larger bowl on the left contains a sign that says 'Nur mehr bis 31.08.2026: Bis zu € 25.000 sparen'. The smaller bowl on the right contains a sign that says 'Suche Wohnraum, der zu mir passt!'. A speech bubble from the larger bowl says 'Profitieren Sie von der 3SI GEBÜHREN-AKTION! Die 3SI verlängert die Gebührenbefreiung beim Wohnungskauf.\*'. At the bottom, there is a dark blue bar with the text '\*Bedingungen und Informationen: www.3si.at/gebuehren-aktion' and the 3SI MAKLER logo.





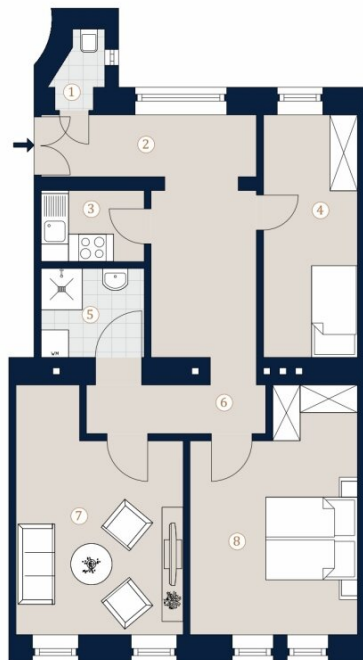


Beckmannngasse 38  
1150 Wien

Top 8+9a • EG

Wohnfläche 72,57m<sup>2</sup>

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



A4 M 1:100 0 5

Bei 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 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!**

**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 8+9a im Hochparterre**

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit rund 73 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, von welchem Sie Zugang zu allen Räumen haben. Das WC ist vom Duschbad separiert. Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und garantiert für erholsame Stunden. Nebenan gelegen erreichen Sie das charmante Wohnzimmer. Die Küche ist getrennt und zentral vom Vorraum aus zu begehen.



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