# Großzügige 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Potenzial in Top-Lage des 2. Bezirks




**Objektnummer: 22698**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Schüttelstraße 75 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 64,83 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 310.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 129,66 € |
| **USt.:** | 12,97 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

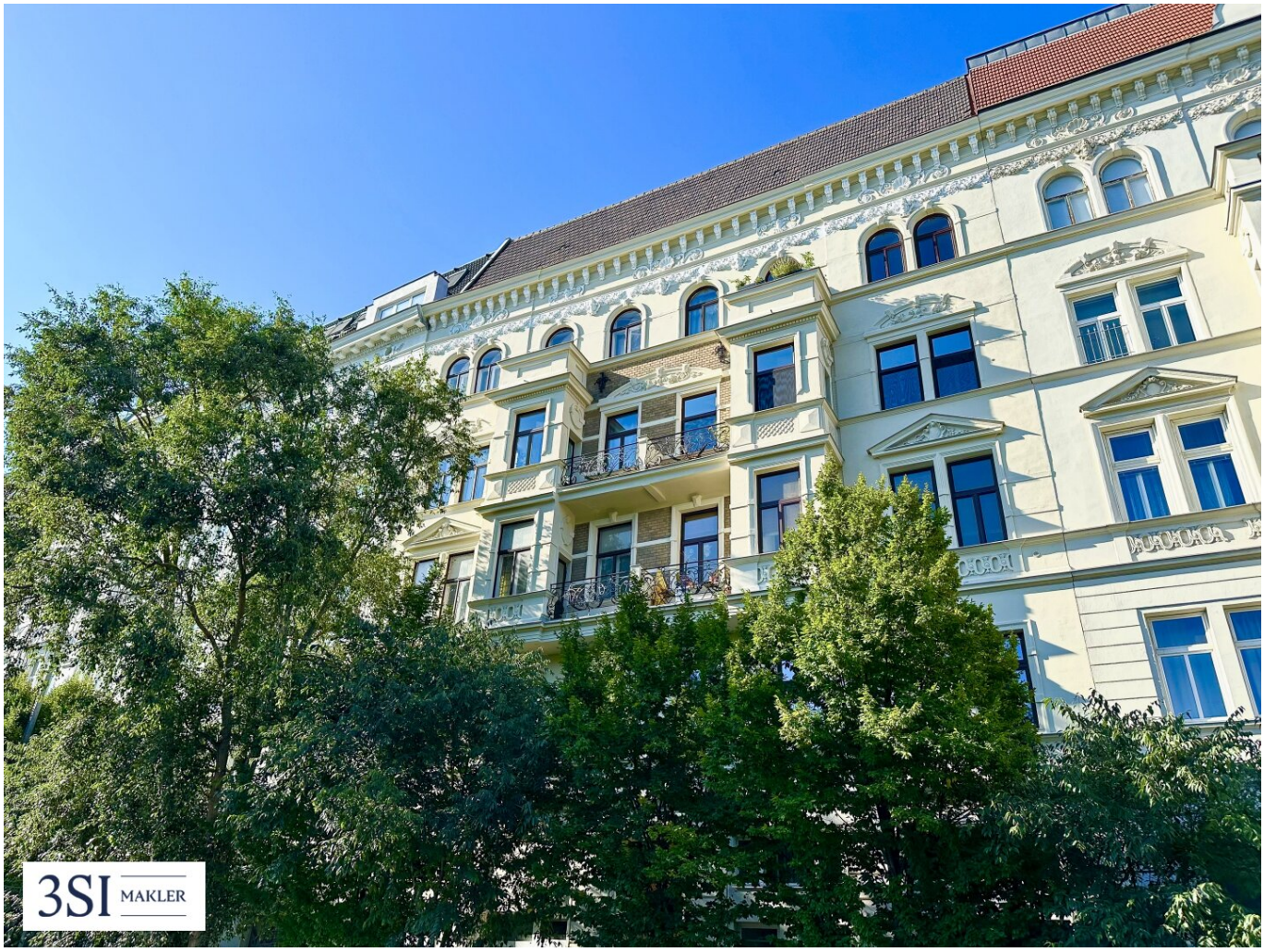
## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

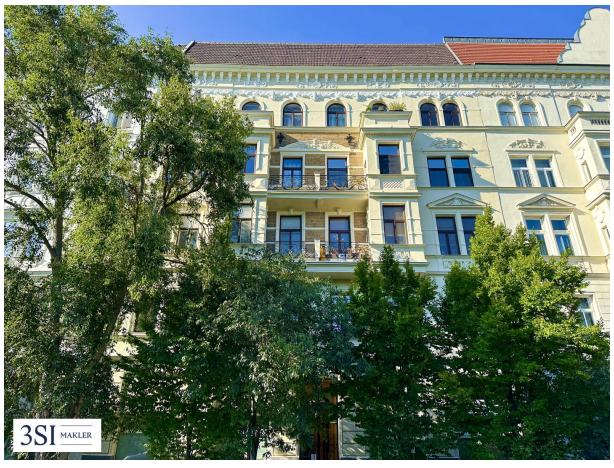
T +43 1 607 58 58 - 80

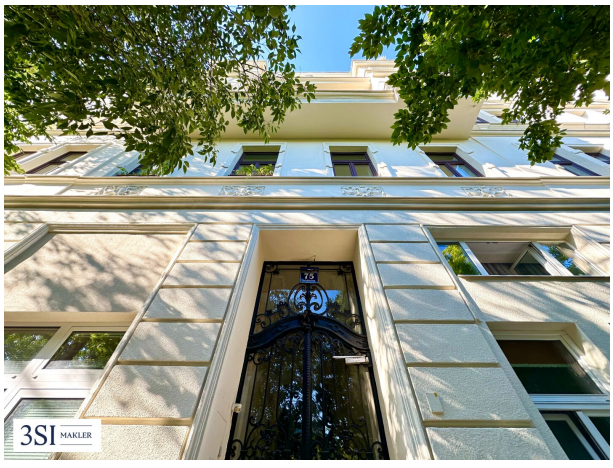













3SI
MAKLER

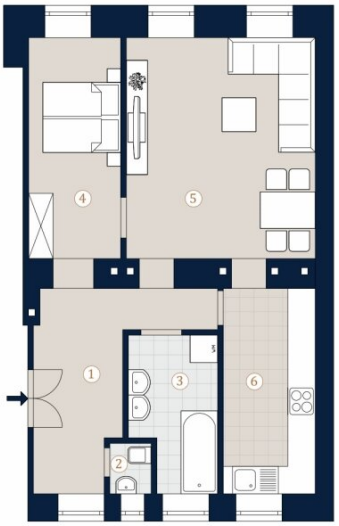
3SI IMMO GROUP

## Schüttelstraße 75
1020 Wien

Top 25 • 3.OG

Wohnfläche 64,83 m²

1 Vorraum
2 WC
3 Bad
4 Zimmer
5 Zimmer
6 Küche




A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

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.

# Objektbeschreibung

## Schüttelstraße - Historischer Altbaucharme nahe Donaukanal

Inmitten eines gewachsenen Grätzels im 2. Wiener Bezirk präsentiert sich dieses eindrucksvolle Zinshaus aus der Jahrhundertwende als architektonisches Schmuckstück mit klassischem Wiener Altbauflair. Errichtet um 1900, vereint das Haus historische Substanz mit zeitloser Eleganz – und bietet Raum für individuelle Entfaltung.

Bereits der stilvoll gestaltete Eingangsbereich mit prachtvollen Lustern vermittelt den besonderen Charakter des Hauses und lässt den Charme vergangener Zeiten spürbar werden.

Die Liegenschaft gliedert sich in ein Hochparterre, ein elegantes Mezzanin sowie drei klassische Regelgeschosse. Die architektonische Gliederung und die liebevoll erhaltenen Details spiegeln den Charakter der Wiener Gründerzeit eindrucksvoll wieder.

Die Wohnungen überzeugen durch großzügige Raumhöhen, durchdachte Grundrisse und originale Altbauelemente wie Flügeltüren, Kastenfenster oder klassische Bodenbeläge. Einige Wohneinheiten verfügen zudem über kleine Balkone, die zusätzlichen Freiraum bieten. Ob straßenseitig mit Blick auf die historische Schüttelstraße oder hofseitig ruhig gelegen – jede Einheit besitzt ihren ganz eigenen Reiz.

## Lage

Zwischen Donaukanal und dem grünen Prater gelegen, überzeugt die Umgebung durch ihre ideale Kombination aus urbaner Lebensqualität und Erholungsraum – beides bequem zu Fuß erreichbar und perfekt für Freizeit, Sport und Entspannung im Alltag.

Dank der Nähe zur U2-Station Messe-Prater sowie mehreren Bus- und Straßenbahnlinien ist eine rasche und bequeme Verbindung in alle Teile der Stadt gewährleistet. Auch mit dem Auto sind sowohl die A23 als auch der Flughafen Wien-Schwechat in kurzer Zeit erreichbar.

Das direkte Umfeld bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Supermärkten, Cafés, Apotheken, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Hier treffen städtischer Komfort, weitläufige Grünflächen und der Charme klassischer Wiener Architektur aufeinander – eine Lage, die Lebensqualität auf vielen Ebenen bietet.

## 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!**

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

## Top 25

Zum Verkauf gelangt eine 2-Zimmer-Wohnung eines klassischen Wiener Altbaus. Mit einer Wohnfläche von rund 65 m² bietet diese Immobilie viel Platz und kann nach eigenen Vorstellungen renoviert und gestaltet werden.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer
- getrenntes WC
- Vorraum

## 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. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie 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 <350m
Klinik <400m
Krankenhaus <900m

**Kinder & Schulen**
Schule <300m
Kindergarten <300m
Universität <1.075m
Höhere Schule <525m

**Nahversorgung**
Supermarkt <225m
Bäckerei <425m
Einkaufszentrum <625m

**Sonstige**
Geldautomat <350m
Bank <350m
Post <550m
Polizei <400m

**Verkehr**

Bus <125m
U-Bahn <550m
Straßenbahn <350m
Bahnhof <600m
Autobahnanschluss <1.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap