Rohdachboden mit Entwurfsplanung in ruhiger Wohnlage nahe dem Auer-Welsbach-Park



Objektnummer: 22940

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Beckmanngasse 38
Art:	Wohnung - Rohdachboden
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	325,57 m²
Nutzfläche:	480,08 m²
Kaufpreis:	245.000,00 €

Provisionsangabe:

8.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52
H +43 660 29 36 662
F +43 1 607 55 80

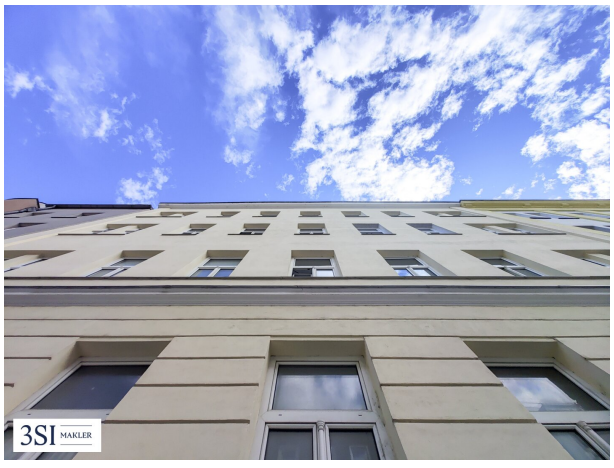
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Beckmanngasse 38 – Stilvoller Altbau mit Entwicklungspotenzial

In der Beckmanngasse 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 Beckmanngasse 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 Beckmanngasse 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!

Beckmanngasse 38 liegt im 15. Wiener Gemeindebezirk Rudolfsheim-Fünfhaus, westlich des Stadtzentrums. Der Bezirk verbindet guten Zugang zu urbaner Infrastruktur mit vielfältigen Nahversorgungsmöglichkeiten und gleichzeitig Nähe zu Parks und Erholungsräumen. Die Gegend bietet eine Mischung aus Altbaucharme, moderater Dichte und lebendigen Grätzlstrukturen.

Highlights

- Rohdachboden mit Ausbaustudie für 4 Wohneinheiten mit ca. 326 m² Wohnfläche zzgl. ca. 155 m² Freiflächen
- nachgefragte Wohngegend mit guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel
- Attraktive Mikrolage durch zahlreiche Geschäfte, Cafés, Restaurants und Märkte, gute Infrastruktur des täglichen Bedarfs
- schönes Stadtbild durch Altbau in Form von Jahrhundertwendehäusern bzw. Gründerzeitbauten

- Nähe zu Grünanlagen wie dem Reinlpark, Auer-Welsbach-Park oder dem Schlosspark Schönbrunn

- ruhige Seitenstraße mit geringer Verkehrsbelastung

Gebäude und Grundstück

- Mittelzinshaus

- Grundstücksgröße lt. Grundbuch 505 m²

Kennzahlen

- 4 Dachgeschosswohnungen 325,57 m² Wohnfläche zzgl. 154,51 m² Freiflächen

    - Top 31 - 70,54 m² WFL zzgl. Balkon und Terrassen

    - Top 32 - 54,11 m² WFL

    - Top 33 - 131,53 m² WFL zzgl. Terrassen

    - Top 34 - 69,39 m² WFL zzgl. Terrasse

- Kaufpreis EUR 245.000,-

Seitens des Verkäufers gibt es einen mit dem Ankauf verbundenen Leistungskatalog (Lift, Steigleitungen, Fassade, und dergleichen). Diese sind in einem persönlichen Gespräch zu klären.

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% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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