

**Altbau-Residenz | Böcklinstraße |  
Wohnsalon/Klavier/Konzertzimmer | historische Veranda &  
Bleiglasfenster | Lift**



**Objektnummer: 16093**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	260,96 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	270,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.999.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Sebastian Scheuermann**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

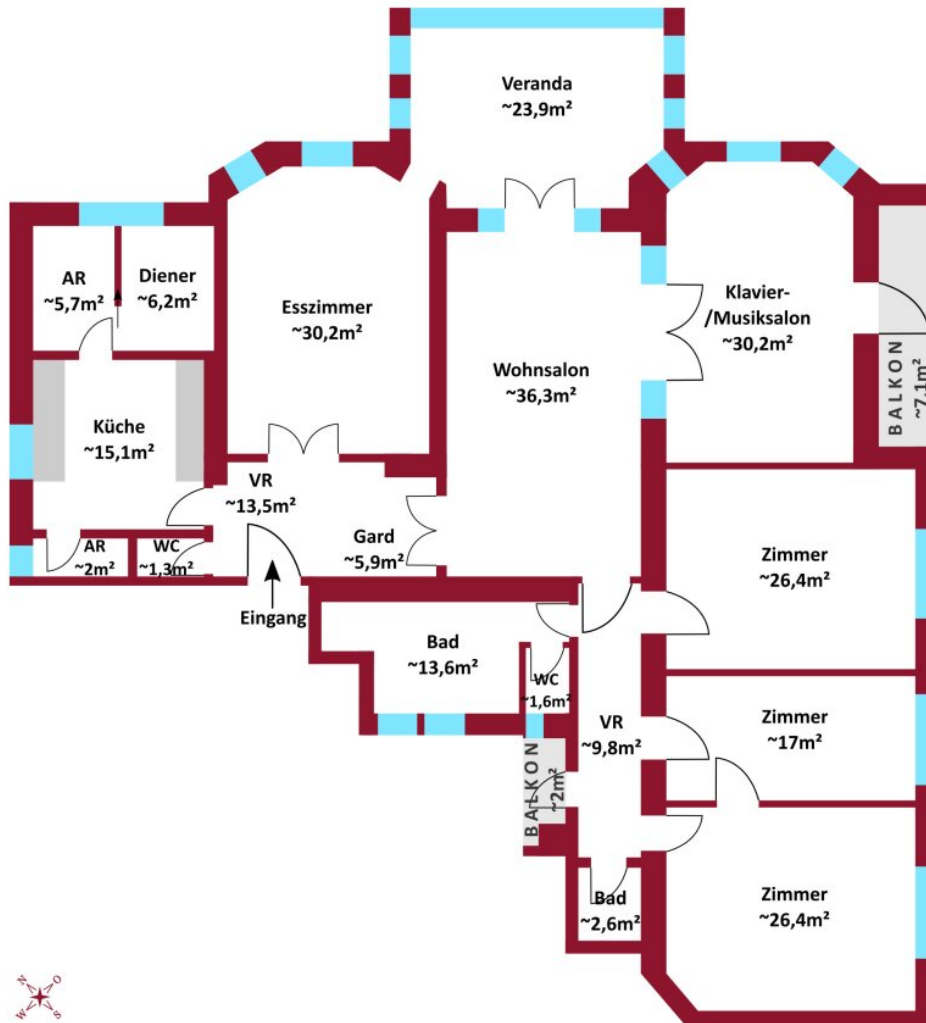
T +43 676 420 78 46  
H +43 676 420 78 46

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

### Eleganz & Historischer Charme im Pratercottage in der Böcklinstraße.

Diese einzigartige Altbauwohnung mit ca. 264 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 10 m<sup>2</sup> Außenfläche verbindet den prachtvollen Charme der Gründerzeit mit modernem Wohnkomfort. Bis zu **3,75 m hohe Decken**, original erhaltenes **Echtholz-Parkett**, **Doppel-Flügeltüren**, **Kastenfenster** sowie ein **stilvoller Kamin und Kachelofen** unterstreichen das besondere Ambiente.

Bereits das **Entrée der Villa** beeindruckt mit seiner historischen **Buntglasverglasung** und dem imposanten **Stiegenhaus** – ein architektonisches Zeugnis der Wiener Gründerzeit. Die prächtige Villa setzt klare stilistische Akzente und bewahrt gleichzeitig ihren historischen Charakter.

### Stilvoller Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Über das authentisch erhaltene Entrée betreten Sie diese eindrucksvolle Wohnung, die bereits im Eingangsbereich mit **originalen Holzelementen** den historischen Charakter unter Beweis stellt. Von hier aus gelangen Sie in die **großzügige Küche**, die vom Wohnbereich getrennt liegt und über **umfangreiche Abstellräume** verfügt – ideal für stilvolles und funktionales Wohnen.

Der angrenzende **Ess- und Wohnsalon** öffnet sich über **verglaste Flügeltüren** zur lichtdurchfluteten **Veranda**, die als Ruhepol und Verbindung zum Außenbereich dient. Ein weiteres Highlight ist der daran anschließende **Musik- bzw. Klaviersalon**, der gemeinsam mit dem Wohnsalon einen eindrucksvollen, offenen Wohnbereich von ca. **90 m<sup>2</sup>** bildet – perfekt für stilvolle Empfänge oder private Konzertabende.

Über den Wohnsalon erreicht man die **getrennt begehbaren Schlafzimmer**, die Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten bieten.

### Exklusive Lage mit höchster Lebensqualität

Eingebettet zwischen dem Grünen Prater und dem Donaukanal liegt das geschichtsträchtige Pratercottage – eine der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Bereits um 1900 zog dieses Viertel wohlhabende Bürger, Künstler und Schriftsteller an, die den besonderen Flair des Viertels schätzten.

Die ruhige, zurückversetzte Lage garantiert höchsten Wohnkomfort und ein entspanntes Lebensgefühl, während die Wiener Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar ist. Ein Lift sorgt für barrierefreien Zugang und maximalen Komfort.

## Die Wohnung im Überblick

- **Repräsentativer Wohnsalon** mit imposanten Flügeltüren zur **lichtdurchfluteter Veranda** und dem **Klavier/Konzertzimmer**
- **7 vielseitig nutzbare Zimmer** mit großzügiger Raumaufteilung
- **Raumhöhe** von bis zu ca. **3,75m**
- **Edle Originaldetails**: Historische Bleiglasfenster, kunstvolle Stuckdecken & hochwertiger Parkett
- **Großzügige Küche getrennt vom Wohnbereich**
- **Zwei Bäder** mit edlen Naturstein-Oberflächen und hochwertigen Armaturen
- **Exklusives Entrée & prachtvolles Stiegenhaus** mit originaler Holzvertäfelung
- **Liftzugang direkt ins Stockwerk**
- **Großes Kellerabteil** (ca. 12 m<sup>2</sup>)

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint Historie, Eleganz und eine der besten Wohnlagen Wiens – eine **einzigartige Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen.**

Verkaufspreis der exklusiven Wohnung: **1.999.000,-- €**

Das Objekt wird aktuell vom Eigentümer noch bewohnt, Besichtigungen können jederzeit in gemeinsamer Absprache durchgeführt werden.

**Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676/420 78 46 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)



Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap