

**„Altbaucharme trifft Freizeitparadies – Ihr neues Zuhause  
beim Prater“ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**ZELLMANN  
IMMOBILIEN**

**Objektnummer: 25263**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Böcklinstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1905
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	103,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,45 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 126,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	680.000,00 €
Betriebskosten:	215,42 €
USt.:	27,90 €
Provisionsangabe:	

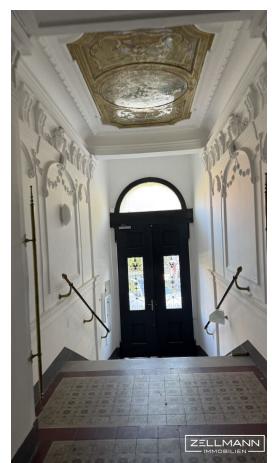
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

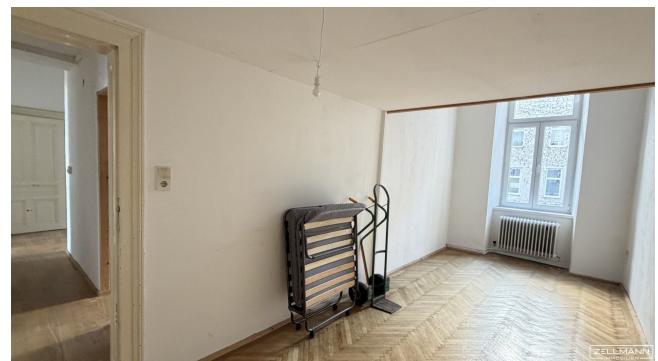
## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien









## Objektbeschreibung

Diese großzügige Altbauwohnung in der Böcklinstraße vereint den unverwechselbaren Charme klassischer Wiener Architektur mit einer begehrten Lage zwischen Natur und Stadtleben. Mit hohen Räumen, edlem Parkettboden und großzügigen Fensterflächen bietet die Wohnung ein stilvolles Ambiente, das Raum für individuelle Wohnräume lässt.

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich im beliebten **2. Wiener Gemeindebezirk, Leopoldstadt**, in unmittelbarer Nähe zum **Wiener Prater** – einer der größten und schönsten innerstädtischen Grünanlagen Europas.

- **Prater als Naherholungsgebiet:** Der „grüne Prater“ bietet unzählige Freizeitmöglichkeiten – ob Joggen auf den langen Alleen, Radfahren, ausgedehnte Spaziergänge oder Entspannung im Grünen. Für Familien stehen Spielplätze, Wiesenflächen und zahlreiche Freizeitangebote bereit.
- **Stadtnähe:** Trotz der grünen Ruhelage sind die Wiener Innenstadt und der Praterstern mit U-Bahn, Schnellbahn und Straßenbahn in wenigen Minuten erreichbar. So verbindet die Adresse perfekt die Ruhe im Grünen mit der Nähe zum urbanen Zentrum.
- **Infrastruktur:** In der unmittelbaren Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie vielfältige gastronomische Angebote.
- **Verkehrsanbindung:**
  - U-Bahnlinien **U2 und U3** sowie diverse Straßenbahn- und Buslinien sind rasch erreichbar.
  - Mit dem Fahrrad erreicht man in nur ca. 10 Minuten die Wiener Innenstadt.
  - Durch die Nähe zum Praterstern sind auch überregionale Zugverbindungen sowie der direkte Flughafen-Schnellzug (CAT) bequem nutzbar.

Diese Lage vereint einen **enormen Freizeitwert** mit **optimaler Erreichbarkeit** – ein Alleinstellungsmerkmal, das in Wien besonders gefragt ist.

## Objektbeschreibung

Die Wohnung Top 6 befindet sich im **2. Obergeschoss** des gepflegten Altbaus und überzeugt durch ihre **klassische Altbau-Atmosphäre**:

- **Hohe Räume** (ca. 3,46 m) mit viel Licht und guter Sicht
- **Parkettböden** in Fischgrätmuster
- Großzügige Fenster mit **Blick ins Grüne**
- Klassische Flügeltüren und stilvolle Altbaudetails
- Fenster: neues Isolierglas

## Raumaufteilung

Wohnfläche: **ca. 103,60 m<sup>2</sup>**

- Vorraum
- WC
- Badezimmer
- separate Küche
- Schrankraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kabinett

Derzeit wird eines der vier großen Zimmer als **eigene Küche** genutzt. Dadurch präsentiert sich die Wohnung aktuell als **klassische Dreizimmerwohnung mit separater Küche**.

Sollte die Küche in das geräumige Wohnzimmer verlegt werden, ergibt sich daraus eine **echte Vierzimmerwohnung** – eine attraktive Option für Familien oder Käufer mit Platzbedarf.

Damit sind alle Möglichkeiten offen: Ob mit separater Küche oder mit vier Zimmern – diese Wohnung passt sich flexibel an die Bedürfnisse der neuen Eigentümer an.

## Ausstattung

- Gasetagenheizung
- Einbauküche
- Gepflegter Altbau mit typischem Wiener Charme

## Besonderheiten

- Attraktive **Raumhöhen** für ein offenes Wohngefühl
- **Klassische Altbau-Elemente** wie Doppelflügeltüren und Stuckrahmungen
- **Flexible Grundrissgestaltung** – wahlweise Dreizimmerwohnung mit separater Küche oder Vierzimmerwohnung
- Unmittelbare Nähe zum Prater – Wohnen im Grünen, dennoch in Stadtnähe

## Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap