

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



**Objektnummer: 25365**

**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
Balkone:	1
Keller:	6,45 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	680.000,00 €
Betriebskosten:	213,72 €
USt.:	27,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

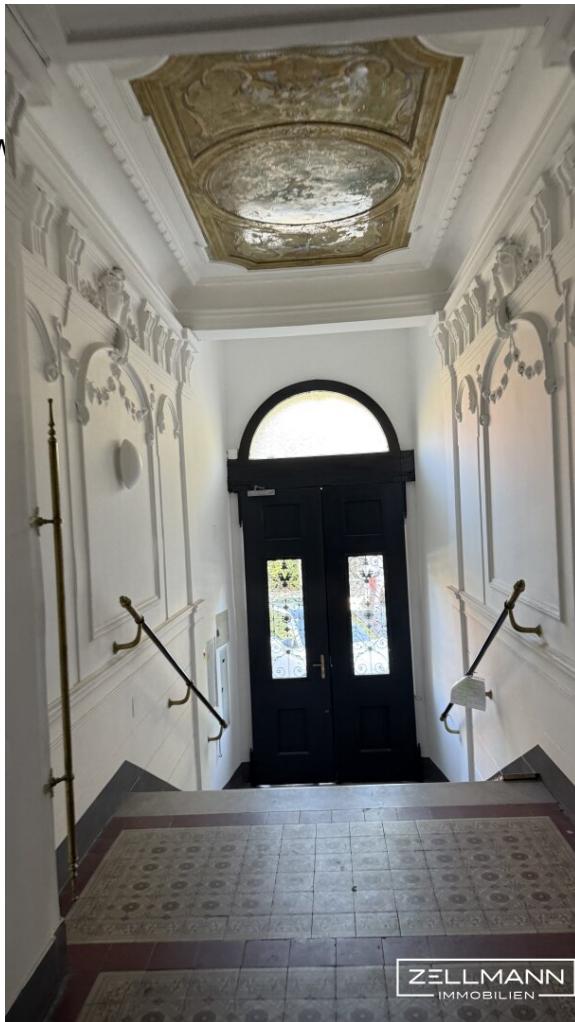


**Christian Zellmann**

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

T +43 699 15 15 22 00  
H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.





ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN





ZELLMAN  
IMMOBILIEN

1997



# 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
- Balkon: die Zustimmung zur Errichtung eines Balkons ist vertraglich gegeben

### **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

**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](#)

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.

**Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in

entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

## **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **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