

## Gartenwohnung bei Prater



**Objektnummer: 1609/46990**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Böcklinstraße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	38,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 153,02 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,13
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	155,77 €
USt.:	31,15 €

## Ihr Ansprechpartner



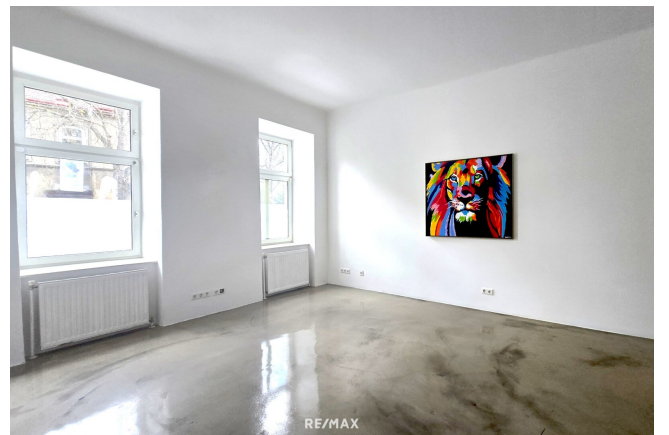
### Mag. Martin F. Kny

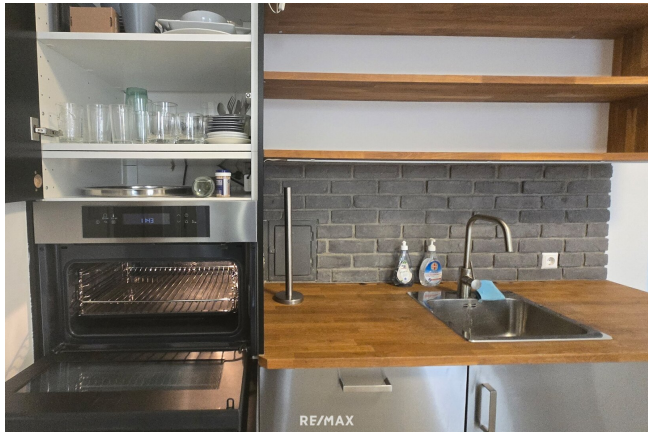
Firma Mag. Martin F. Kny  
Eduard Süßgasse 8/31  
1150 Wien

H +43 660 2061480

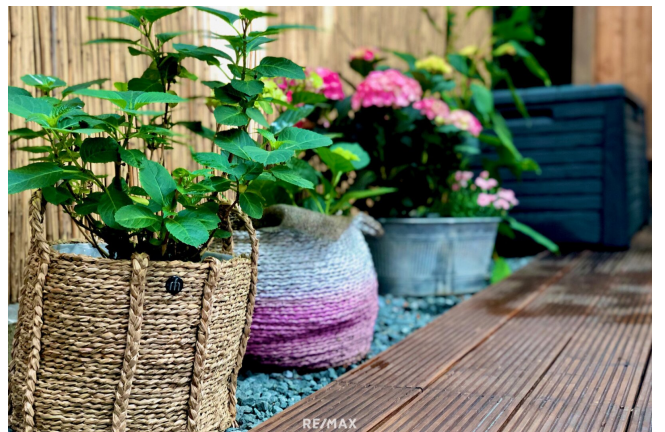
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





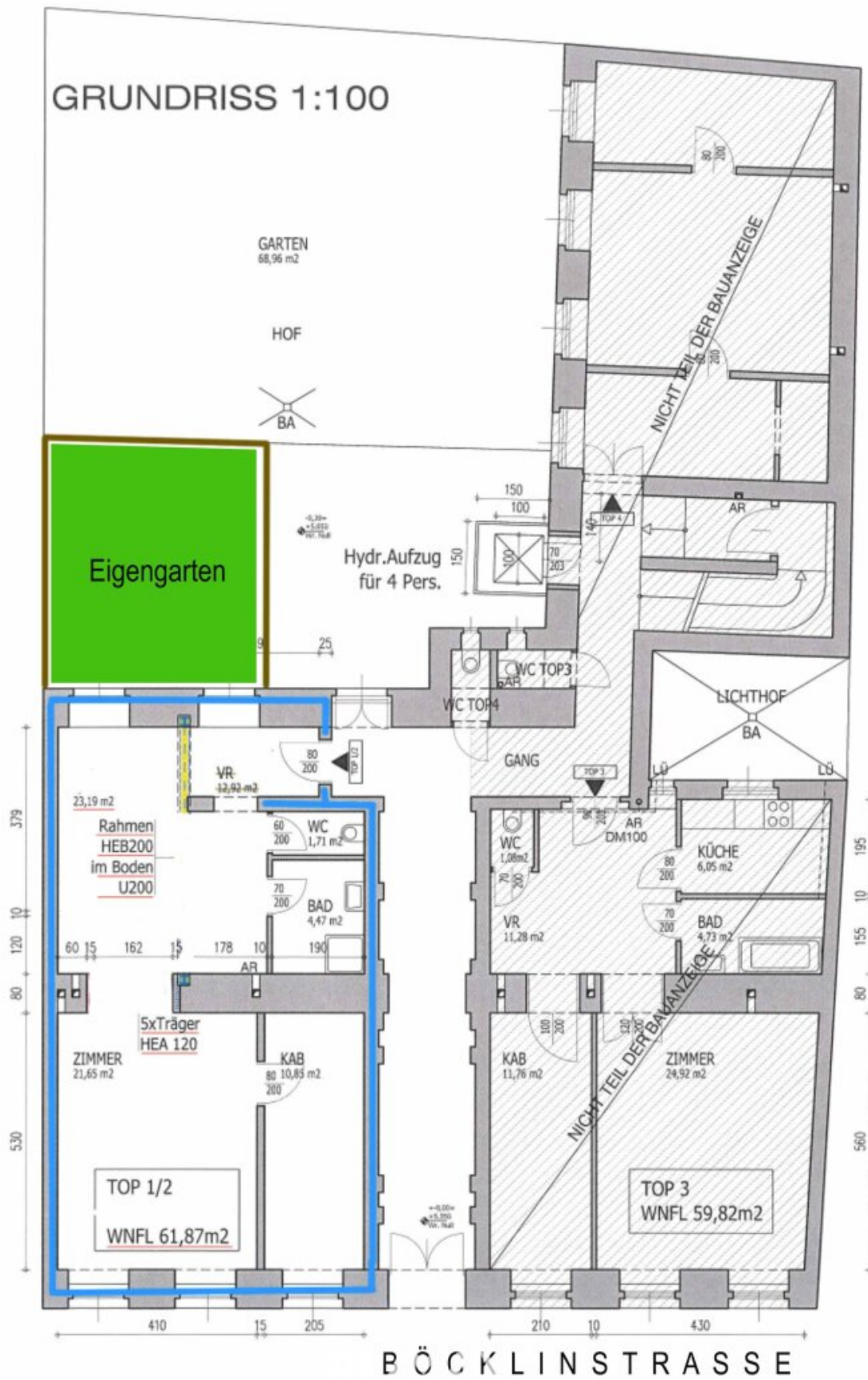


# Einrichtungsvorschlag





# GRUNDRISS 1:100



BÖCKLINSTRASSE

# Objektbeschreibung

## Gartenwohnung bei Prater

Direkt bei Jesuitenwiese

Diese hochwertig sanierte Wohnung befindet sich direkt neben der Jesuitenwiese im Wiener Prater. Aufgrund der Lage im Erdgeschoss verfügt die Wohnung über einen Eigengarten der im Sommer zu einem zweiten Wohnzimmer wird. Supermärkte, Kindergärten, Schulen, Ärzte und andere Einrichtungen befinden sich direkt vor der Haustüre. Der Wiener Prater ist direkt vor der Haustüre und lädt zu Spaziergängen ein. Mit den Öffis sind Sie aber auch in 15 Minuten am Stephansplatz.

### Raumprogramm:

- Vorraum mit Garderobe
- WC
- Badezimmer
- Wohn/Essbereich mit Teeküche
- 2 Zimmer
- Eigengarten 38m<sup>2</sup>

### Lage:

Genießen Sie das urbane Leben in der Pratercottage mit einer perfekten Verkehrsanbindung durch

- Bus 4A, 80A, N29
- Straßenbahn 1

**Höhepunkte:**

- Stylistische Wohnung
- Eigengarten
- Tolle Verkehrsanbindung
- Grünruhelage beim Prater

Sind Sie neugierig geworden?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin unter **T. 0660-2061 480**

**Eckdaten:**

Wohnfläche: 61,87m<sup>2</sup>

Garten: 37,67m<sup>2</sup>

Maklerhonorar 3% plus 20% Ust

Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Eigentümers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewährübernommen werden kann und wir als Doppelmakler tätig sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap