

**BÖCKLINSTRASSE, gepflegte 112 m2 Altbau, 3 Zimmer,  
2er-WG-geeignet, Küche, Wannenbad, Parketten,  
Prater-Cottage**



**Objektnummer: 2445**

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 117,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,23
<b>Gesamtmiete</b>	1.809,98 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.386,98 €
<b>Kaltmiete</b>	1.645,52 €
<b>Betriebskosten:</b>	224,18 €
<b>USt.:</b>	164,46 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Gesamtmiete: € 1.971,38 inkl. Betriebskosten, Aufzug, Manip., Heizung, MwSt.

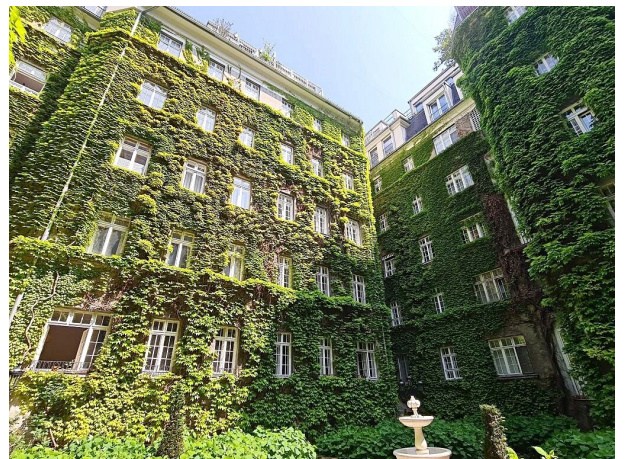
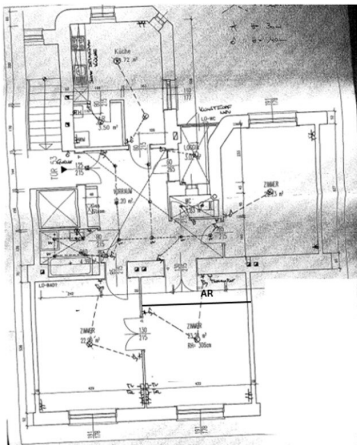
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ros**



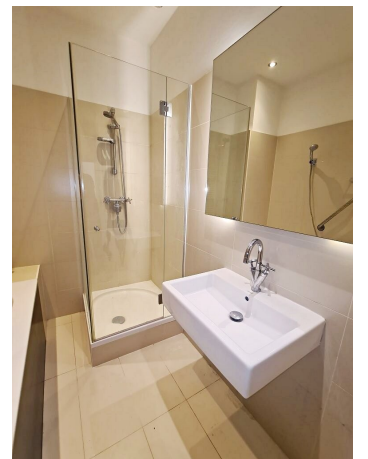








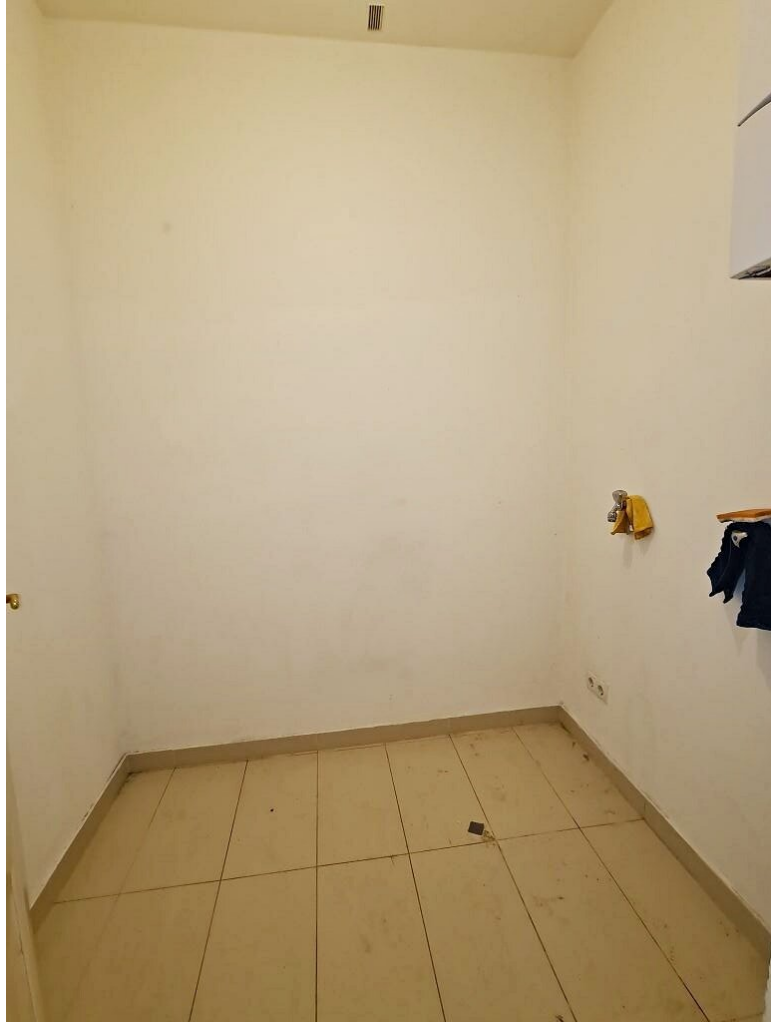






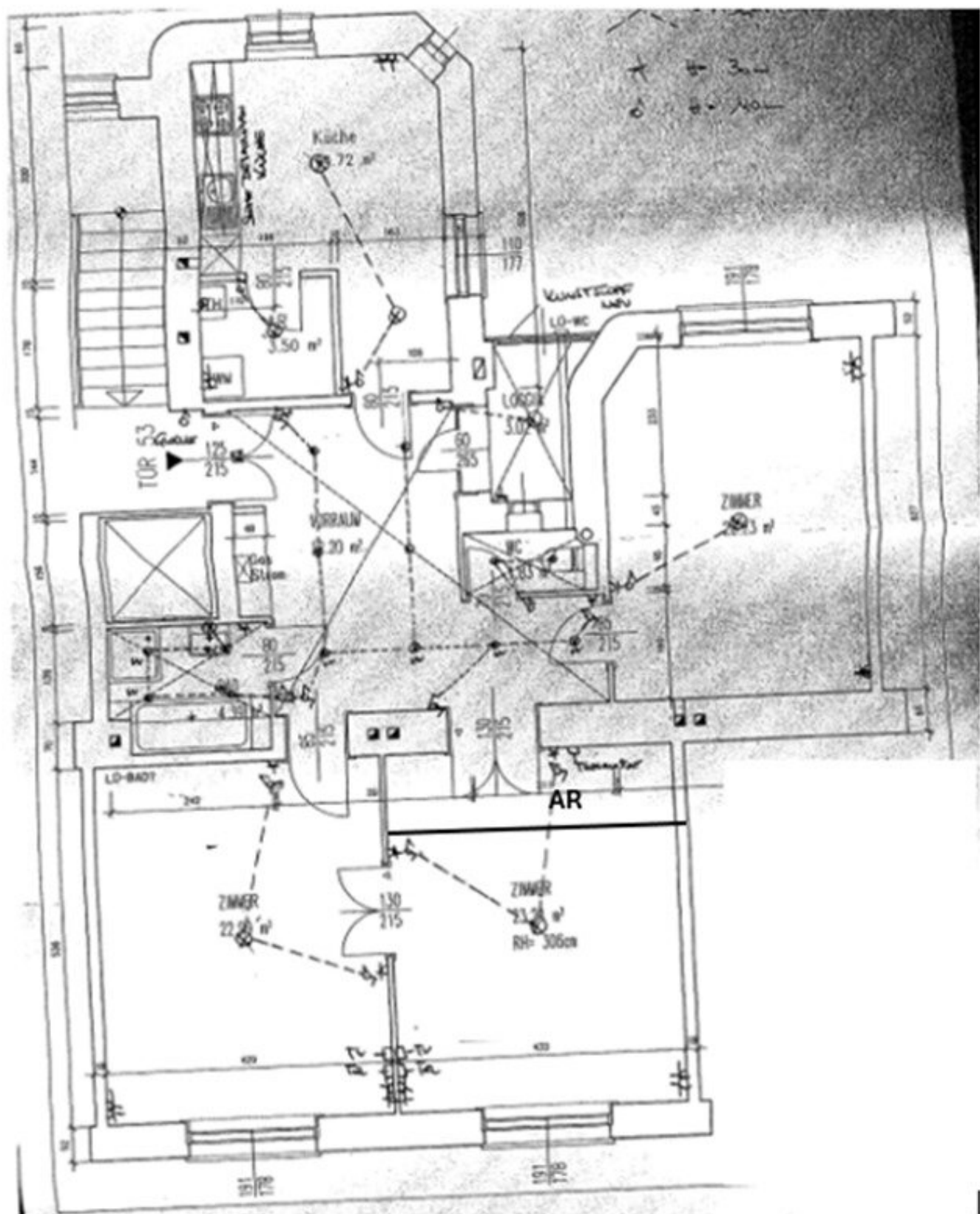












## **Objektbeschreibung**

**IN DER BÖCKLINSTRASSE BEIM GRÜNEN PRATER GELANGT DIESE CA. 112 m<sup>2</sup> ALTBAUWOHNUNG MIT GESCHLOSSENER LOGGIA ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, 3 Zimmer (2er WG-geeignet), Küche, ca. 3 m<sup>2</sup> geschlossene Loggia, Badezimmer, separates WC, 2 Abstellräume**

**Ausstattung:**

**+ Küche mit Einbaugeräte**

**+ Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschtisch**

**+ separates WC**

**+ Waschmaschinenanschluss vorhanden**

**+ Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**

**+ Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**

**+ Zentralheizung (Pellets)**

**+ Fahrradabstellmöglichkeiten im Haus**

**+ HWB 117,60 kWh/m<sup>2</sup>a**

**Lage**

**BÖCKLINSTRASSE BEIM GRÜNEN PRATER UND DONAUKANAL (Grüner Prater, Paffrathgasse, Jesuitenwiese, Friedensgasse, Prater Cottage, Donaukanal, Schüttelstraße) sowie perfekten Verkehrsanbindungen wie die**

**U1- bzw. U2-Stationen Praterstern mit den S-Bahn-Stationen sowie die Linien 1, O, 4A, 80A + N29 sind in unmittelbarer Nähe**

**Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 1.809,97 inkl. Betriebskosten, Aufzug, Manip., 10 % MwSt.**

**zzgl. Heizkosten-Akonto: € 161,41 inkl. 20 % MwSt. per Monat**

**Kaution: € 5.950,00 per Überweisung**

**auf 5 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Bezug ab 01.08.2026 möglich!**

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**die U1- bzw. U2-Stationen Praterstern mit den S-Bahn-Stationen sowie die Linien 1, O, 4A, 80A + N29 sind in unmittelbarer Nähe**

**Ansprechpartner: ALEXANDER ROS**

**Tel.: +43-664-466 52 02**

**E-Mail: [alexander.ros@ros-real.at](mailto:alexander.ros@ros-real.at)**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap