

**Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in perfekter  
Praterlage | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25906**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	49,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 50,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,06
<b>Gesamtmiete</b>	942,80 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	582,50 €
<b>Kaltmiete</b>	854,01 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,42 €
<b>USt.:</b>	88,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



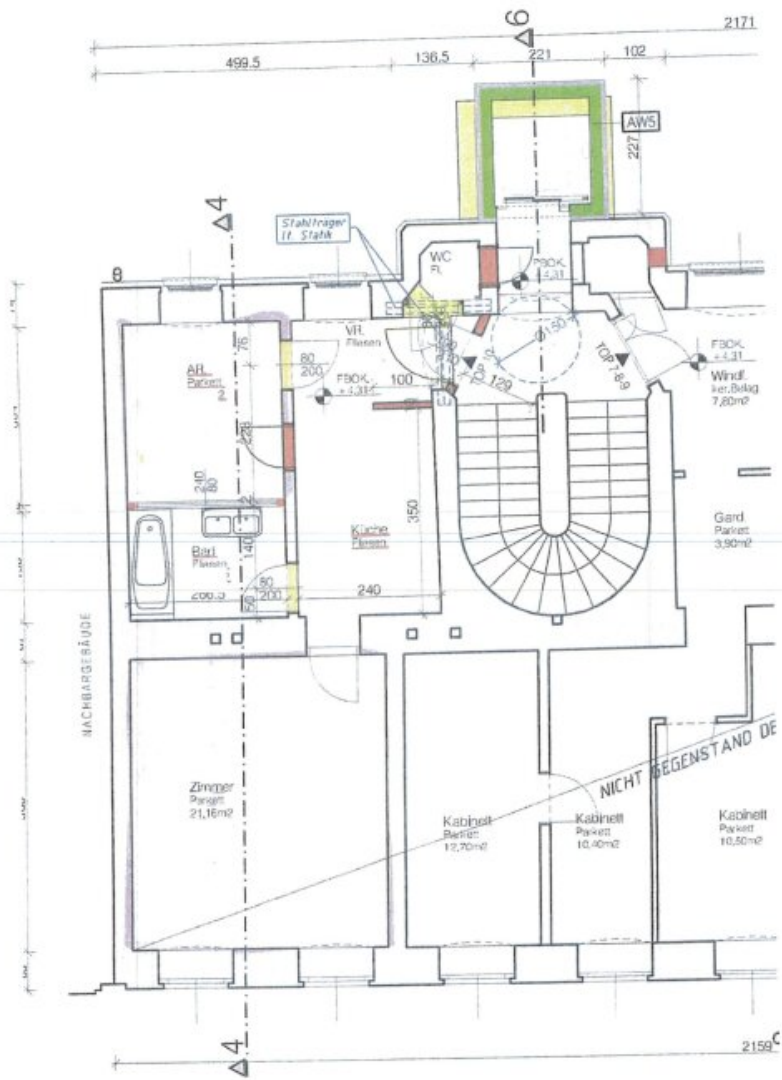
**Nicole Zellmann**

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









Böcklinstr. 56 / top. 10

# Objektbeschreibung

## Großzügige Altbauwohnung mit Lift und hochwertiger Ausstattung in Bestlage des 2. Bezirks

### Quick Read

- Gepflegte 2-Zimmer-Altbauwohnung in sehr guter Lage nahe dem Wiener Prater
- Ca. 49,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2. Liftstock
- Top saniertes Haus mit gepflegtem Gesamteindruck
- Moderne Küche und Badezimmer bereits vorhanden
- Sehr gute Raumaufteilung mit großzügigem Wohnbereich
- Hervorragende Infrastruktur: Supermarkt, Apotheke, Schule, Bus und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe
- U-Bahn und Bahnhof in kurzer Distanz erreichbar
- Verfügbar ab sofort
- Energiekennzahlen: HWB 50,4 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 1,06

### Allgemeine Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich in einem top sanierten Haus in hervorragender Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks, in der Böcklinstraße. Die Wohnung überzeugt durch eine angenehme Kombination aus klassischem Altbauflair, gepflegtem Zustand und zeitgemäßer Ausstattung.

Auf rund 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein sehr gut nutzbares Raumkonzept, das sich ideal für Singles oder Paare eignet. Der Wohnbereich präsentiert sich hell und freundlich, die separate Küche ist modern ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Das Badezimmer ist gepflegt und funktional gestaltet. Durch die Lage im 2. Liftstock ist die Wohnung bequem erreichbar.

Das Haus selbst vermittelt einen sehr gepflegten Eindruck und unterstreicht den hochwertigen Charakter dieses Mietangebots. Eine rundum attraktive Wohnung für alle, die urbanes Wohnen mit Nähe zur Natur verbinden möchten.

### **Ausstattung**

Die Wohnung verfügt über eine moderne Küche, ein Badezimmer, ein separates WC sowie eine Etagenheizung. Die hellen Räume, die angenehme Raumhöhe und die gepflegten Oberflächen schaffen ein wohnliches Ambiente. Ein Kellerabteil ergänzt das Angebot.

Der vorhandene Lift sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die Ausstattung ist klar, gepflegt und auf eine unkomplizierte Nutzung ausgerichtet.

### **Lagebeschreibung**

Die Lage zählt zu den großen Stärken dieser Wohnung. Der Wiener Prater mit seinen weitläufigen Grünflächen, Spazierwegen und Freizeitmöglichkeiten befindet sich in unmittelbarer Umgebung und bietet einen besonderen Erholungswert direkt vor der Haustüre.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Supermarkt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Cafés, Restaurants und zahlreiche Nahversorger sind rasch erreichbar. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Bus und Straßenbahn liegen nur wenige Schritte entfernt, U-Bahn und Bahnhof befinden sich ebenfalls in gut erreichbarer Distanz.

Diese Kombination aus urbaner Lage, bester Versorgung und naturnahem Umfeld macht die Wohnung zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Menschen, die zentral wohnen und dennoch nicht auf Erholung verzichten möchten.

### **Zusammenfassung**

Diese gepflegte 2-Zimmer-Altbauwohnung in der Böcklinstraße überzeugt durch ihre attraktive Lage im 2. Bezirk, das top sanierte Haus, den vorhandenen Lift und die solide Ausstattung mit Küche und Bad. Die Nähe zum Wiener Prater, die ausgezeichnete Infrastruktur und die gute öffentliche Anbindung machen dieses Objekt zu einer besonders interessanten Mietwohnung für anspruchsvolle Stadtmenschen, die Komfort, Lagequalität und Wohnwert schätzen.

**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](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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

### **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 <1.000m  
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 <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap