

**STADT. NATUR. WEITBLICK. „Wohnen mit Weitblick über
den Grünen Prater – Exklusive, kernsanierte
Eigentumswohnung in der Böcklinstraße“**



Traumblick Böcklinstraße

Objektnummer: 1609/41765

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Böcklinstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m ²
Nutzfläche:	63,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	244,00 €
Provisionsangabe:	

14.364,00 €

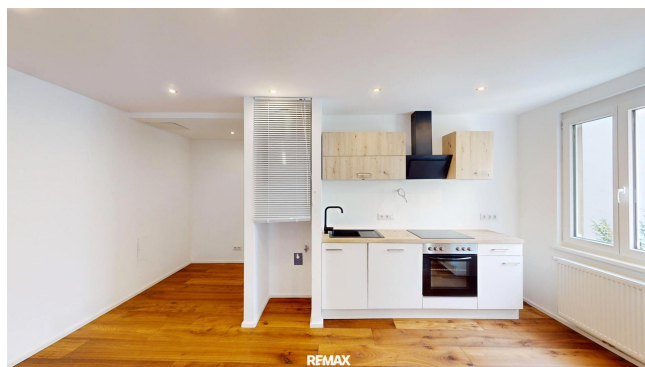
Ihr Ansprechpartner

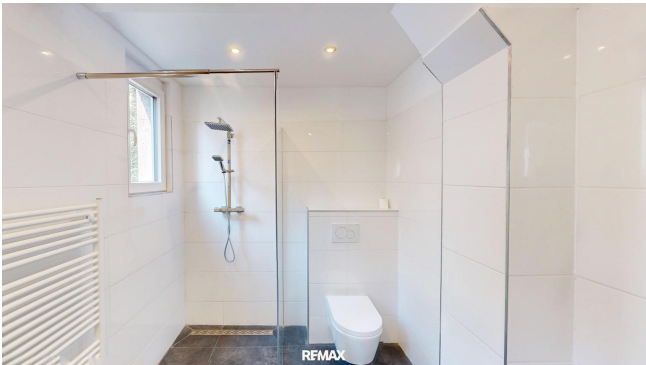


Otto Brad

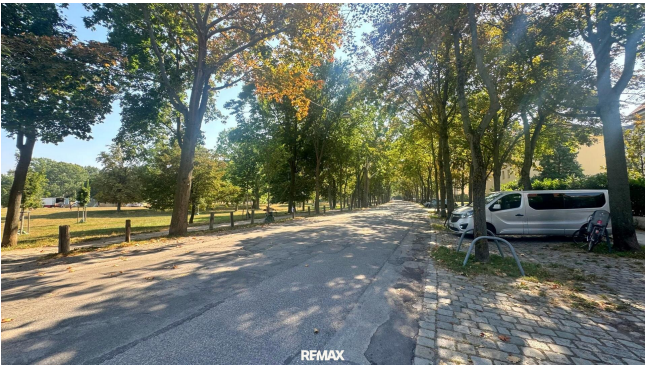
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9
1130 Wien

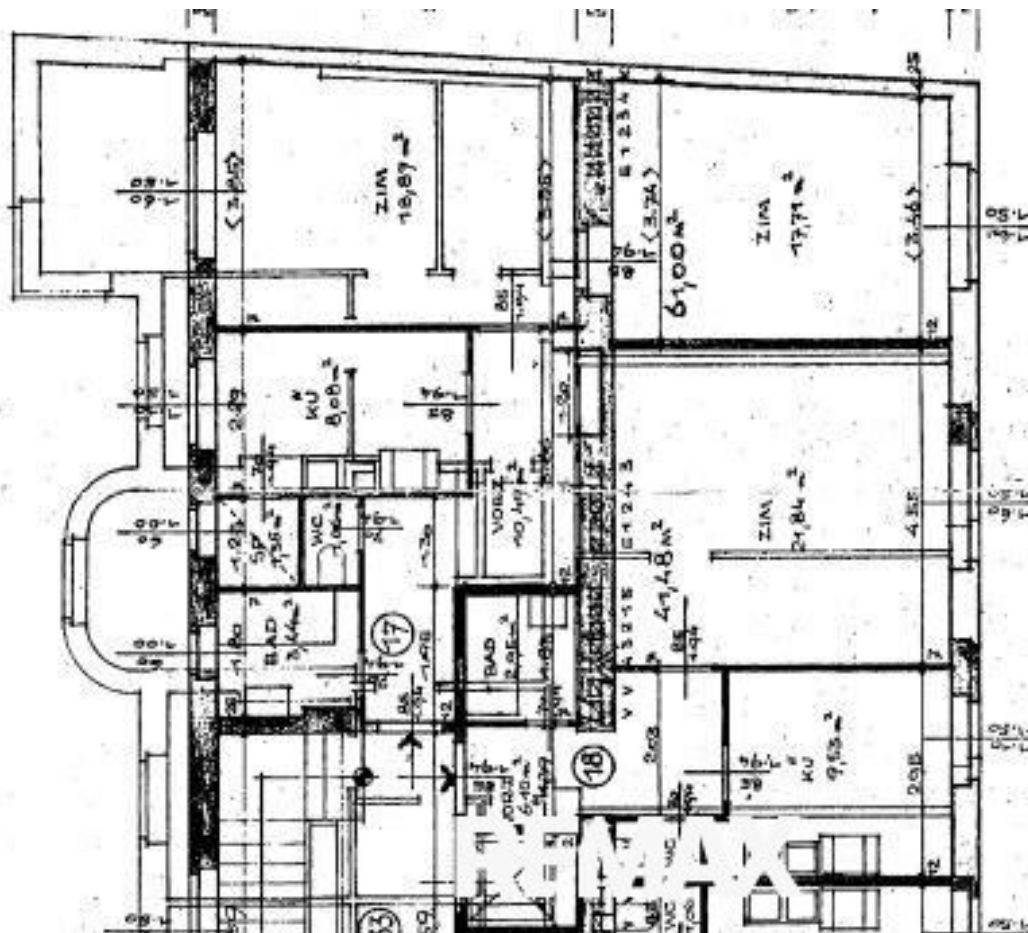












Wiener Prater



Objektbeschreibung

Exklusive, kernsanierte Eigentumswohnung in der Böcklinstraße

Eine außergewöhnliche Wohnadresse im Herzen Wiens

1020 Wien – Leopoldstadt | ca. 63 m² | 2 Zimmer | 5. Obergeschoss | Lift | Kellerabteil

Es gibt Immobilien, die überzeugen durch ihre Ausstattung.

Es gibt Immobilien, die begeistern durch ihre Lage.

Und dann gibt es jene seltenen Objekte, bei denen **Lage, Wohnqualität, Architektur und Lebensgefühl** eine außergewöhnliche Symbiose eingehen.

Diese hochwertig kernsanierte Eigentumswohnung in der **Böcklinstraße im 2. Wiener Gemeindebezirk** gehört zweifellos zu dieser besonderen Kategorie.

Auf rund ca. **63 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein stilvolles, helles und modernes zuhause im 5. Obergeschoss – geprägt von hochwertigen Materialien, durchdachten Details, außergewöhnlicher Ruhe und einem **beeindruckenden Weitblick über die Stadt und den Grünen Prater**.

Hier erleben Sie Wien von seiner besonders schönen Seite:

urban, elegant, grün und gleichzeitig angenehm privat.

DIE WOHNUNG

Hochwertig kernsaniert – stilvoll bis ins Detail

Die Wohnung wurde umfassend kernsaniert und mit einem hohen Anspruch an Qualität, Komfort und Ästhetik ausgestattet.

Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und verleihen der Wohnung eine angenehme Offenheit. Hochwertige Parkettböden schaffen eine warme und elegante Wohnatmosphäre, während ausgewählte Fliesen moderne Akzente setzen.

Die zeitgemäße Beleuchtung wurde besonders sorgfältig geplant.

Moderne, dimmbare Deckenbeleuchtungen ermöglichen es, die Lichtstimmung individuell

an Tageszeit und persönliche Bedürfnisse anzupassen – von klar und hell bis hin zu warm und atmosphärisch.

Das Ergebnis ist ein Wohnambiente, das gleichermaßen **modern, hochwertig und behaglich** wirkt.

DER WEITBLICK

Ein Panorama, das man nicht jeden Tag findet

Ein besonderes Privileg dieser Wohnung ist ihre Lage im **5. Obergeschoss**.

Der Blick öffnet sich weit über die umliegende Stadtlandschaft. Hinter der Bebauung erstreckt sich der weitläufige Grünraum des Praters, während sich in der Ferne die markante Skyline der **Donauplatte** abzeichnet.

Damit entsteht ein außergewöhnliches Panorama aus:

Stadtarchitektur – Baumkronen – Grünraum – Horizont – Skyline.

Ein Ausblick, der der Wohnung eine besondere Großzügigkeit verleiht und jeden Tag aufs Neue für einen besonderen Moment sorgt.

Gleichzeitig ist die Wohnung angenehm ruhig und bietet eine Atmosphäre, die man in einer innerstädtischen Lage nur selten findet.

DIE KÜCHE

Eleganz mit Erweiterungspotenzial

Die stilvolle Küche fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein und bietet gleichzeitig interessante Möglichkeiten für die individuelle Gestaltung.

Eine besondere Besonderheit:

Die Vorbereitung für eine Kücheninsel wurde bereits im Boden integriert.

Damit besteht jederzeit die Möglichkeit, die Küche um eine großzügige Insel zu erweitern und dadurch einen noch kommunikativeren Mittelpunkt des Wohnbereichs zu schaffen.

Ob zusätzliche Arbeitsfläche, Frühstücksplatz oder elegantes Gestaltungselement – die Voraussetzungen sind bereits geschaffen.

DAS BADEZIMMER

Modernes Design trifft auf Komfort

Das hochwertige Badezimmer präsentiert sich elegant und zeitgemäß.

Ausgestattet mit einer modernen Dusche, WC, stilvollen Badmöbeln und einem praktischen Handtuchheizkörper bietet es alles, was man von einem modernen Stadtpartment erwartet.

Ein **Fenster zum ruhigen Innenhof** sorgt für natürliches Tageslicht und eine angenehme Belüftungsmöglichkeit.

DIE LAGE

Der Grüne Prater als erweiterter Garten vor der Haustür

Die wohl außergewöhnlichste Qualität dieser Immobilie ist ihre Lage.

Nur wenige Schritte entfernt beginnt der **Grüne Prater** – einer der bedeutendsten und weitläufigsten Erholungsräume Wiens.

Damit wird Natur zum unmittelbaren Bestandteil des täglichen Lebens.

Morgens eine Joggingrunde.

Nachmittags ein Spaziergang.

Am Wochenende eine Fahrradtour.

Oder einfach ein paar ruhige Minuten im Grünen.

All das ist hier nicht mit einer langen Anfahrt verbunden, sondern beginnt praktisch **vor der eigenen Haustür**.

Auch der **Donaukanal** befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet zusätzliche Möglichkeiten für Sport, Erholung und Freizeit.

WIEN ZU FUSS – UND DENNOCH IM GRÜNEN

Trotz dieser unmittelbaren Naturnähe befindet sich die Wohnung ausgesprochen stadtnah.

Der **Stephansdom liegt nur rund 3 km Luftlinie entfernt.**

Damit genießen Sie eine seltene Kombination:

Natur direkt vor der Haustür.

Die Innenstadt nur wenige Minuten entfernt.

Die Leopoldstadt zählt zu den besonders attraktiven Wohnbezirken Wiens und verbindet historische Stadtstruktur, moderne Urbanität, Naherholung und eine hervorragende Infrastruktur.

VERKEHRSANBINDUNG

Schnell unterwegs – in alle Richtungen

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend.

In der näheren Umgebung stehen Ihnen zahlreiche Verkehrsmöglichkeiten zur Verfügung:

- **U-Bahn**
- **Straßenbahn**
- **Autobus**
- **Schnellbahn**
- ausgezeichnete innerstädtische Verbindungen
- gute Erreichbarkeit des Donaukanals

- rasche Verbindung zum übergeordneten Straßennetz
- gute Anbindung an die Autobahn

Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar in der Nähe.

Damit erreichen Sie sowohl die Wiener Innenstadt als auch andere Stadtteile und wichtige Verkehrsknotenpunkte schnell und unkompliziert.

AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

Wohnfläche

ca. 63 m²

Zimmer

2 Zimmer – flexibel gestaltbar

Stockwerk

5. Obergeschoss

Gebäude

Personenlift vorhanden

Böden

hochwertiger Parkettboden und elegante Fliesen

Beleuchtung

moderne, dimmbare Deckenbeleuchtung

Küche

hochwertige Einbauküche mit vorbereiteter Möglichkeit für eine Kücheninsel

Badezimmer

Dusche, WC, Fenster, Handtuchheizkörper und moderne Badmöbel

Nebenräume

Kellerabteil

Ausblick

weiter Fernblick über die Stadt und den Grünen Prater bis zur Donauplatte

Lagequalität

Grüner Prater und Donaukanal in unmittelbarer Nähe

DIE BESONDEREN HIGHLIGHTS

? hochwertig kernsanierte Eigentumswohnung

? ca. 63 m² Wohnfläche

? 2 Zimmer

? 5. Obergeschoss

? Lift

? außergewöhnlicher Fernblick

? Blick über den Grünen Prater

? Fernblick bis zur Donauplatte

? sehr helle Räume

? große Fensterflächen

? hochwertige Parkettböden

- ? elegante Fliesen
- ? moderne dimmbare Beleuchtung
- ? hochwertige Küche
- ? Vorbereitung für Kücheninsel
- ? modernes Badezimmer mit Fenster
- ? ruhige Wohnatmosphäre
- ? Kellerabteil
- ? Grüner Prater praktisch vor der Haustür
- ? Donaukanal in unmittelbarer Nähe
- ? Stephansdom nur ca. 3 km Luftlinie entfernt
- ? hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung
- ? sehr gute Verkehrsanbindung für PKW

Es kann auch zusätzlich die Wohnung Top 17 zusätzlich erworben werden, welche genau unterhalb der Wohnung Top 21 liegt, so können Sie bei Zusammenlegung beider Einheiten und Ebenen eine Gesamtwohnfläche von ca. 126 m² erzielen.

EIN BESONDERES STÜCK WIEN

Diese Wohnung richtet sich an Menschen, die nicht einfach nur Quadratmeter kaufen möchten.

Sie suchen **Lebensqualität**.

Sie wünschen sich eine zentrale Adresse, möchten aber nicht auf Ruhe und Natur verzichten.

Sie schätzen hochwertige Materialien und modernes Design, wünschen sich aber gleichzeitig eine warme und persönliche Wohnatmosphäre.

Und Sie möchten morgens aus dem Fenster blicken und wissen:

Das ist Wien.

Die Böcklinstraße verbindet auf besondere Weise das urbane Lebensgefühl der Hauptstadt mit der unmittelbaren Nähe zu einem der schönsten Grünräume Wiens.

Eine seltene Verbindung aus Stadt, Natur, Ruhe und Weitblick.

FAZIT

Eine Wohnung, die man nicht nur besichtigt – sondern erleben sollte.

Hochwertig kernsaniert.

Lichtdurchflutet.

Ruhig.

Grün.

Urban.

Mit Weitblick.

Eine außergewöhnliche Eigentumswohnung für all jene, die **das Besondere suchen und Wien in seiner schönsten Verbindung von Stadt und Natur erleben möchten.**

Willkommen in der Böcklinstraße.

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen USt.

Wenn Sie weitere Informationen zu dieser schönen Eigentumswohnung wünschen oder eine Besichtigung vereinbaren möchten, zögern Sie nicht mich zu kontaktieren. Ich stehe Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihre Fragen zu beantworten und Sie bei Ihrem Vorhaben zu unterstützen.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposees die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen.

Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von mir, um deren Bestätigung ich Sie durch Klicken auf "jetzt sofort erhalten" bitten. Anschließend freue ich mich auf eine Terminvereinbarung.

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs kann ich als Doppelmakler tätig sein. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

Für weitere Informationen oder Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Diese Gelegenheit sollten Sie nicht verpassen, da Anwesen dieser Art selten auf dem Markt verfügbar sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
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