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



Traumblick Böcklinstraße

Objektnummer: 1609/41764

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:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m²
Nutzfläche:	63,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	244,00 €
Provisionsangabe:	

14.364,00 €

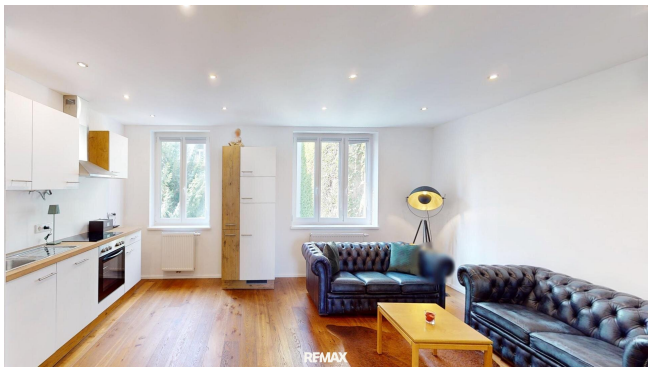
Ihr Ansprechpartner



Otto Brad

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


RE/MAX

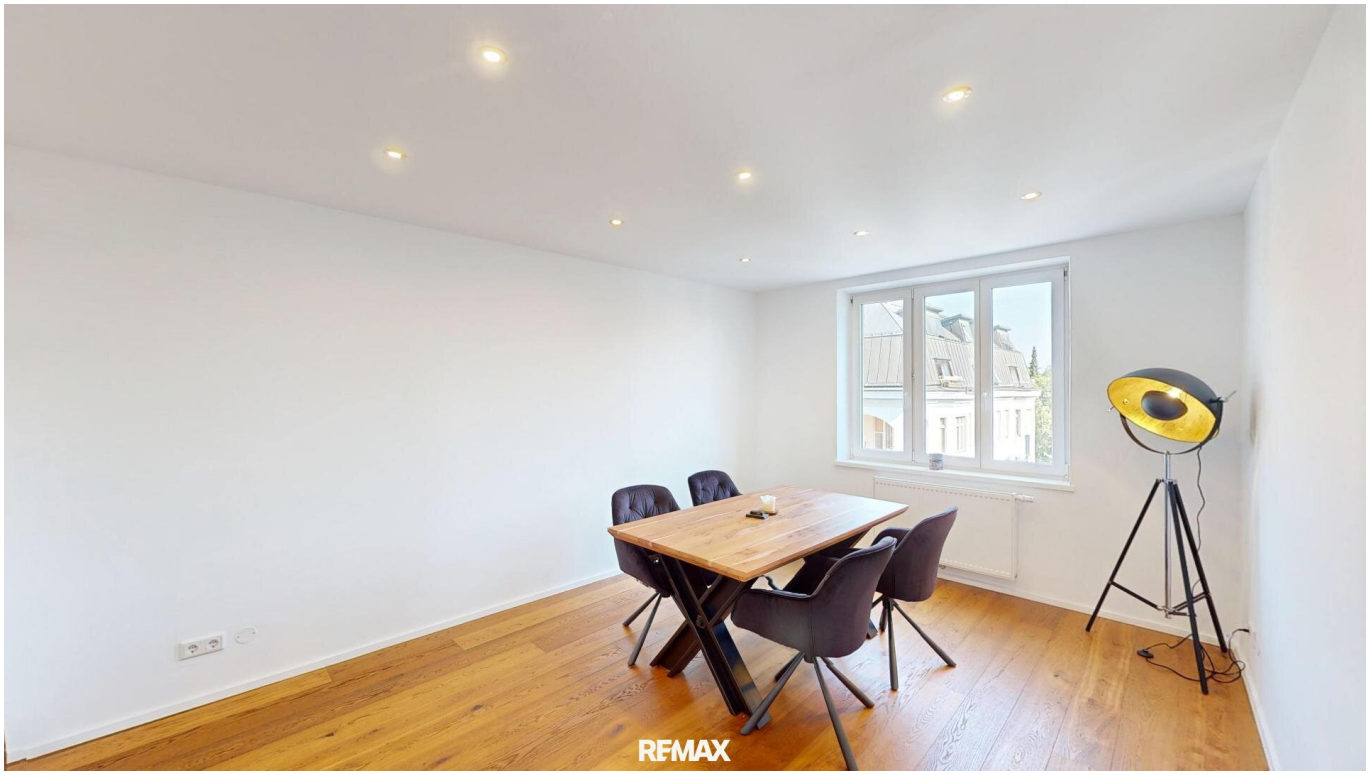

RE/MAX

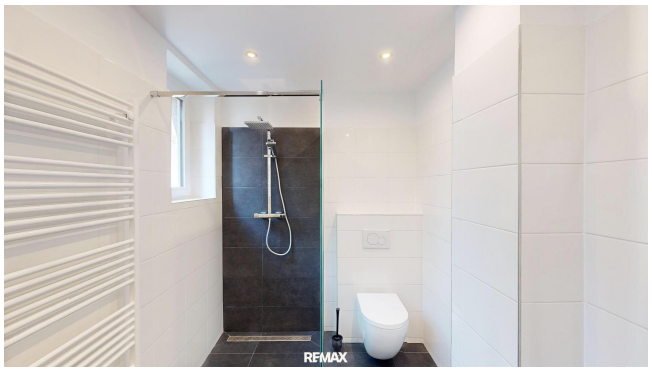

RE/MAX

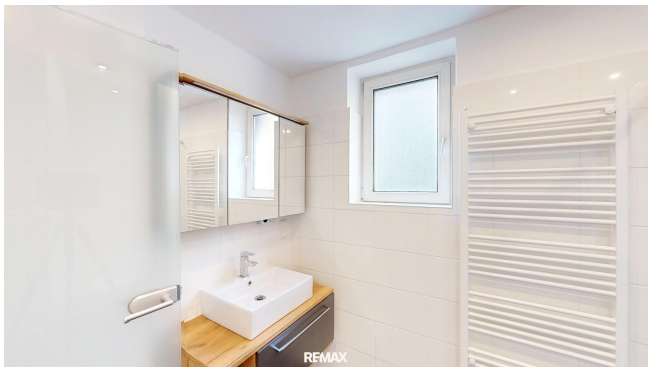

RE/MAX

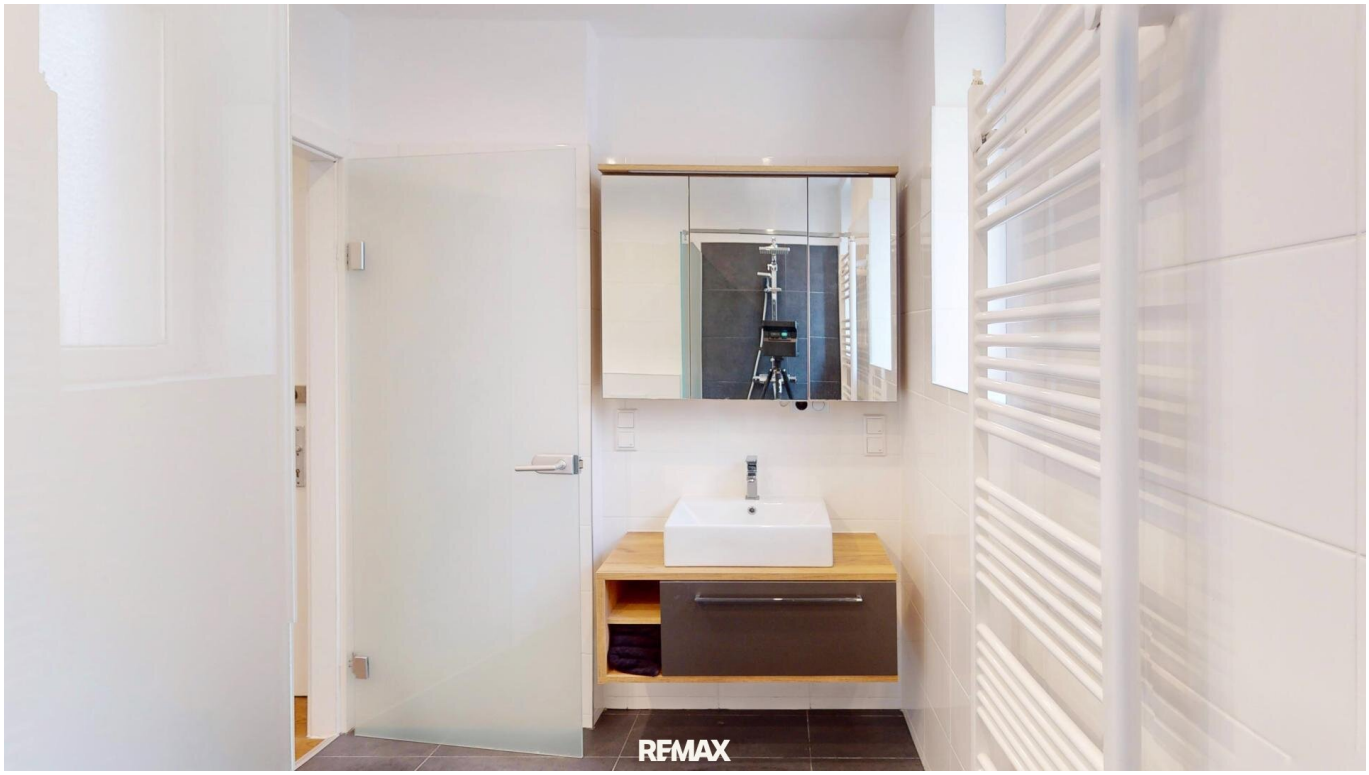

RE/MAX

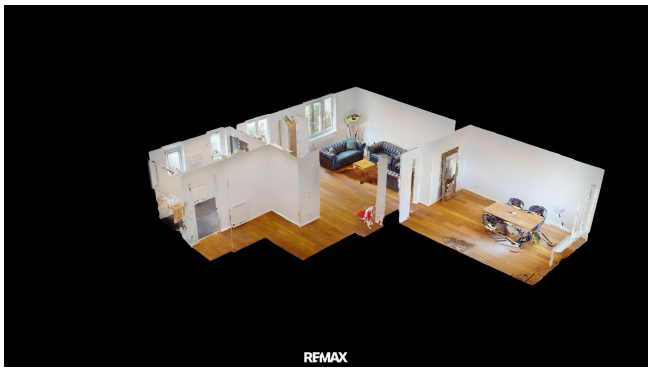

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

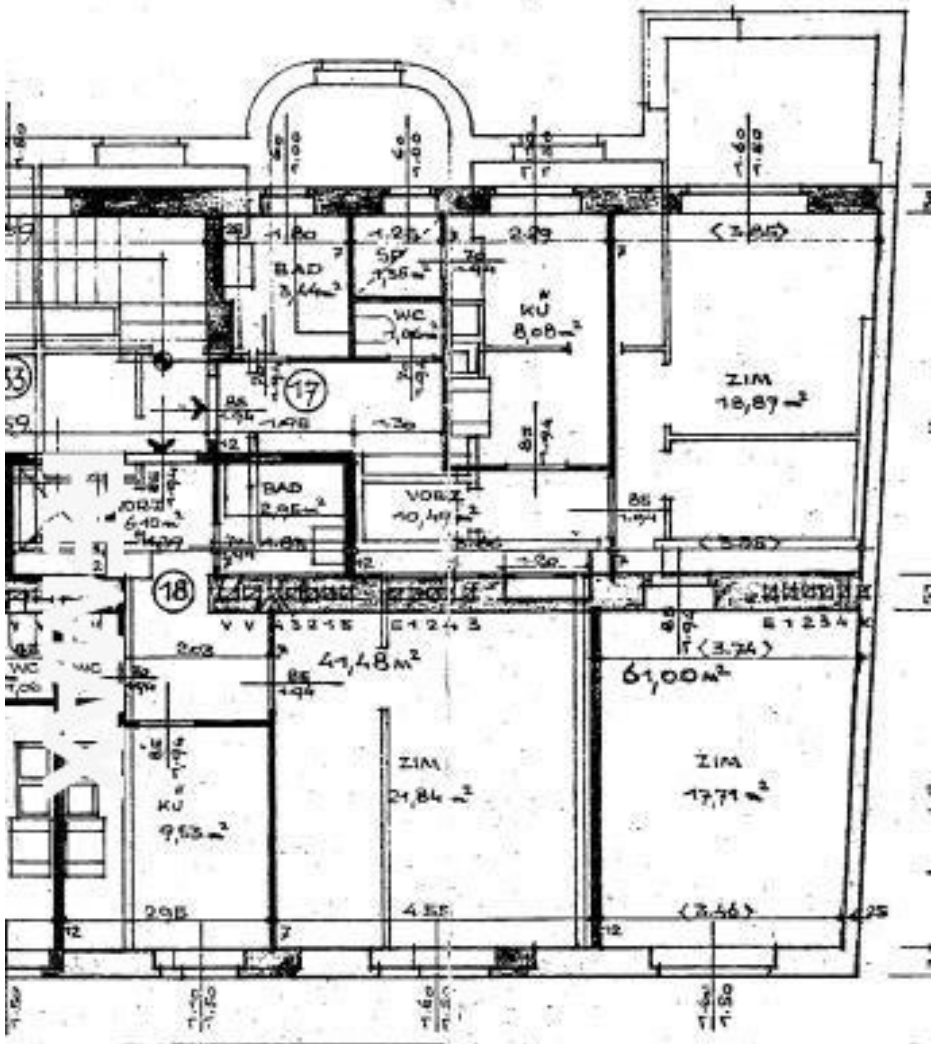

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


UNSERE GÄRTEN
Wiener Prater
StaDt+Wien
Wien ist anders.
Neue Donau
Donauinsel
Donau →
Donaumarina
Ferry-Dusika-Stadion
Stadion
Krieau
Messe Prater
Messezentrum Wien
Trabrennplatz
Ernst-Happel-Stadion
Stadionbad
Hauptallee
Lusthaus
Galopprennplatz Freudenau
Golfplatz
Lusthauswasser
Prater Hauptallee
Volksprater
Praterstern
Praterbrücke
Rotundenbrücke
Aspernbrücke
Reichsbrücke
Stadionbrücke
Schlachthausgasse
Erdberger Brücke
Erdberg
Gaswerksteg
Ostbahnbrücke
Schrägseilbrücke
Hunde im Prater
Allgemeine Leinen- bzw. Beißkorbpflicht (ausgenommen Hundeauslauf)!
Hundeauslaufplatz
Hundeverbot
WIENER PRATER
Urkundlich erstmals 1403 erwähnt, diente der Prater (von lat. „pratum" – Wiese) als kaiserliches Jagdgebiet.
Josef II. stellte 1766 den Prater als Erholungsgebiet zur Verfügung.
Maßstab 1:8.000
Kleingartenanlage
Sportanlage
Wiese
Wald
Stadtwanderweg Nr. 9
Reitweg
Radweg
Laufstrecke
Jugendspielplatz
Kinderspielplatz
WC
Trinkwasser
Straßenbahnlinie
Buslinie
STANDORT
WIENER STADTGÄRTEN · (01) 4000-8042 · post@ma42.wien.gv.at · www.park.wien.at
RE/MAX


BAD
3,44 m²
SP
1,36 m²
WC
1,06 m²
KU
8,08 m²
ZIM
18,87 m²
17
BAD
2,95 m²
VORZ.
10,14 m²
18
41,48 m²
61,00 m²
KU
9,53 m²
ZIM
21,84 m²
ZIM
17,71 m²

Objektbeschreibung

Exklusive Eigentumswohnung in der Böcklinstraße

Urbaner Luxus trifft auf Natur – Wohnen mit Weitblick über den Grünen Prater

Eine besondere Adresse für besondere Ansprüche

Manchmal findet man in Wien einen Ort, an dem Stadt und Natur eine außergewöhnlich harmonische Verbindung eingehen.

Diese exklusive, hochwertig kernsanierte Eigentumswohnung in der Böcklinstraße im 2. Wiener Gemeindebezirk ist genau ein solcher Ort.

Auf rund ca. 63 m² erwartet Sie im 4. Obergeschoss ein elegantes, lichtdurchflutetes Zuhause, das modernen Wohnkomfort, hochwertige Materialien und eine außergewöhnliche Aussicht miteinander verbindet.

Hier wohnen Sie mitten in Wien und dennoch unmittelbar am Grünen.

Nur wenige Schritte trennen Sie vom weitläufigen Grünen Prater, während der historische Stadtkern mit dem Stephansdom nur rund 3 km Luftlinie entfernt liegt.

Ein Standort, der urbanes Leben und unmittelbare Naturerfahrung auf einzigartige Weise miteinander verbindet.

Wohnen mit Weitblick

Eines der außergewöhnlichsten Merkmale dieser Wohnung ist ihr beeindruckender Fernblick.

Aus dem 4. Obergeschoss eröffnet sich eine weitläufige Perspektive über die umliegende Stadtlandschaft. Hinter der Bebauung beginnt die grüne Weite des Praters, und der Blick reicht bis zur Donauplatte mit ihrer markanten Skyline.

Dieser Ausblick verändert sich mit den Tageszeiten:

morgendliches Licht über dem Prater,

grüne Baumkronen im Sommer,

goldene Abendstimmungen und

die faszinierende Silhouette der Stadt in der Ferne.

Die großzügigen Fenster sorgen gleichzeitig für eine außergewöhnliche Helligkeit und Offenheit der Wohnräume.

Und trotz der zentralen Lage genießen Sie eine bemerkenswerte Ruhe und Privatsphäre.

Hochwertig saniert. Stilvoll. Zeitgemäß.

Die Wohnung wurde mit großem Augenmerk auf Qualität, Ästhetik und modernen Wohnkomfort umfassend kernsaniert.

Hochwertige Parkettböden treffen auf elegant ausgewählte Fliesen und eine zeitgemäße Innenausstattung. Die gesamte Wohnung präsentiert sich in einem stilvollen, harmonischen Erscheinungsbild.

Besonders stimmungsvoll ist die moderne, dimmbare Deckenbeleuchtung, mit der sich die Atmosphäre der Wohnräume individuell anpassen lässt – von heller, klarer Beleuchtung bis hin zu einer warmen, behaglichen Abendstimmung.

Die Küche fügt sich elegant in den Wohnbereich ein und bietet darüber hinaus eine besondere planerische Möglichkeit:

Die Vorbereitung für eine Kücheninsel wurde bereits fachgerecht im Boden integriert.

Damit lässt sich die Küche jederzeit um eine großzügige Koch- oder Arbeitsinsel erweitern und ganz nach den persönlichen Vorstellungen gestalten.

Das Badezimmer – modern und elegant

Auch das Badezimmer wurde hochwertig gestaltet und verbindet Funktionalität mit zeitgemäßem Design.

Es verfügt über:

- moderne Dusche
- WC

- Fenster zum ruhigen Innenhof
- hochwertigen Handtuchheizkörper
- moderne Badmöbel
- stilvolle Fliesen

Das Fenster sorgt nicht nur für angenehmes Tageslicht, sondern auch für eine natürliche Belüftung.

Eine Lage, die Lebensqualität neu definiert

Die Böcklinstraße zählt zu jenen Adressen, die von ihrer außergewöhnlichen Lagequalität profitieren.

Direkt vor der Haustür beginnt eine der schönsten Freizeitlandschaften Wiens:

Der Grüne Prater.

Spazierengehen. Joggen. Radfahren. Sport treiben. Durchatmen. Natur erleben.

All das lässt sich hier spontan in den Alltag integrieren.

Der Prater wird damit nicht bloß zu einem Ausflugsziel, sondern zu einem erweiterten Lebensraum direkt vor der eigenen Haustür.

Auch der Donaukanal befindet sich in unmittelbarer Nähe und erweitert das Freizeitangebot um weitere attraktive Möglichkeiten für Bewegung, Erholung und urbanes Leben am Wasser.

Und gleichzeitig ist die Wiener Innenstadt schnell erreichbar.

Natur vor der Haustür – Innenstadt in unmittelbarer Nähe.

Perfekt angebunden

Auch hinsichtlich der Infrastruktur überzeugt die Lage auf ganzer Linie.

Die öffentliche Verkehrsanbindung bietet eine hervorragende Vernetzung mit dem gesamten Wiener Stadtgebiet:

U-Bahn, Straßenbahn, Autobus und Schnellbahn sind schnell erreichbar; eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Auch mit dem Auto profitieren Sie von der ausgezeichneten Verkehrsanbindung und der schnellen Erreichbarkeit wichtiger Hauptverkehrswege und der Autobahn.

Damit verbindet diese Adresse die Ruhe einer attraktiven Wohnlage mit der Mobilität einer zentralen Stadtwohnung.

Ein Zuhause mit außergewöhnlicher Atmosphäre

Diese Wohnung ist mehr als die Summe ihrer Quadratmeter.

Sie ist ein Zuhause für Menschen, die Qualität, Ruhe, Licht, Natur und urbanes Leben miteinander verbinden möchten.

Ein Zuhause, in dem Sie morgens mit dem Blick ins Grüne aufwachen können.

Ein Zuhause, von dem aus Sie spontan in den Prater gehen, am Donaukanal spazieren oder innerhalb kürzester Zeit das historische Zentrum Wiens erreichen.

Ein Zuhause, das durch seine hochwertige Sanierung, seine moderne Ausstattung und seinen außergewöhnlichen Weitblick einen ganz besonderen Charakter erhält.

Die wichtigsten Highlights

• ca. 63 m² Wohnfläche

• 2 Zimmer

• 4. Obergeschoss

• hochwertige Kernsanierung

• außergewöhnlicher Fernblick

• Blick über den Grünen Prater bis zur Donauplatte

• sehr helle Wohnräume mit großen Fenstern

• absolute bzw. sehr ruhige Wohnlage

• hochwertige Parkett- und Fliesenböden

• moderne, dimmbare Deckenbeleuchtung

• elegante Küche

• Vorbereitung für nachträgliche Kücheninsel bereits vorhanden

• hochwertiges Badezimmer mit Fenster

• moderner Handtuchheizkörper und Badmöbel

• Personenlift

• eigenes Kellerabteil

• Grüner Prater und Donaukanal unmittelbar vor der Haustür

• Stephansdom nur ca. 3 km Luftlinie entfernt

• ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung

• sehr gute Anbindung an das Straßennetz

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

Ihr persönlicher Rückzugsort mitten in Wien

Eine seltene Kombination aus exklusivem Wohnkomfort, Ruhe, Natur und urbaner Nähe.

Wer eine außergewöhnliche Eigentumswohnung in Wien sucht, wird hier eine Immobilie finden, die sich nicht allein durch ihre Ausstattung definiert, sondern vor allem durch ihre Atmosphäre und ihre Lagequalität.

Böcklinstraße – dort, wo Wien am schönsten die Verbindung zwischen Stadt und Natur zeigt.

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