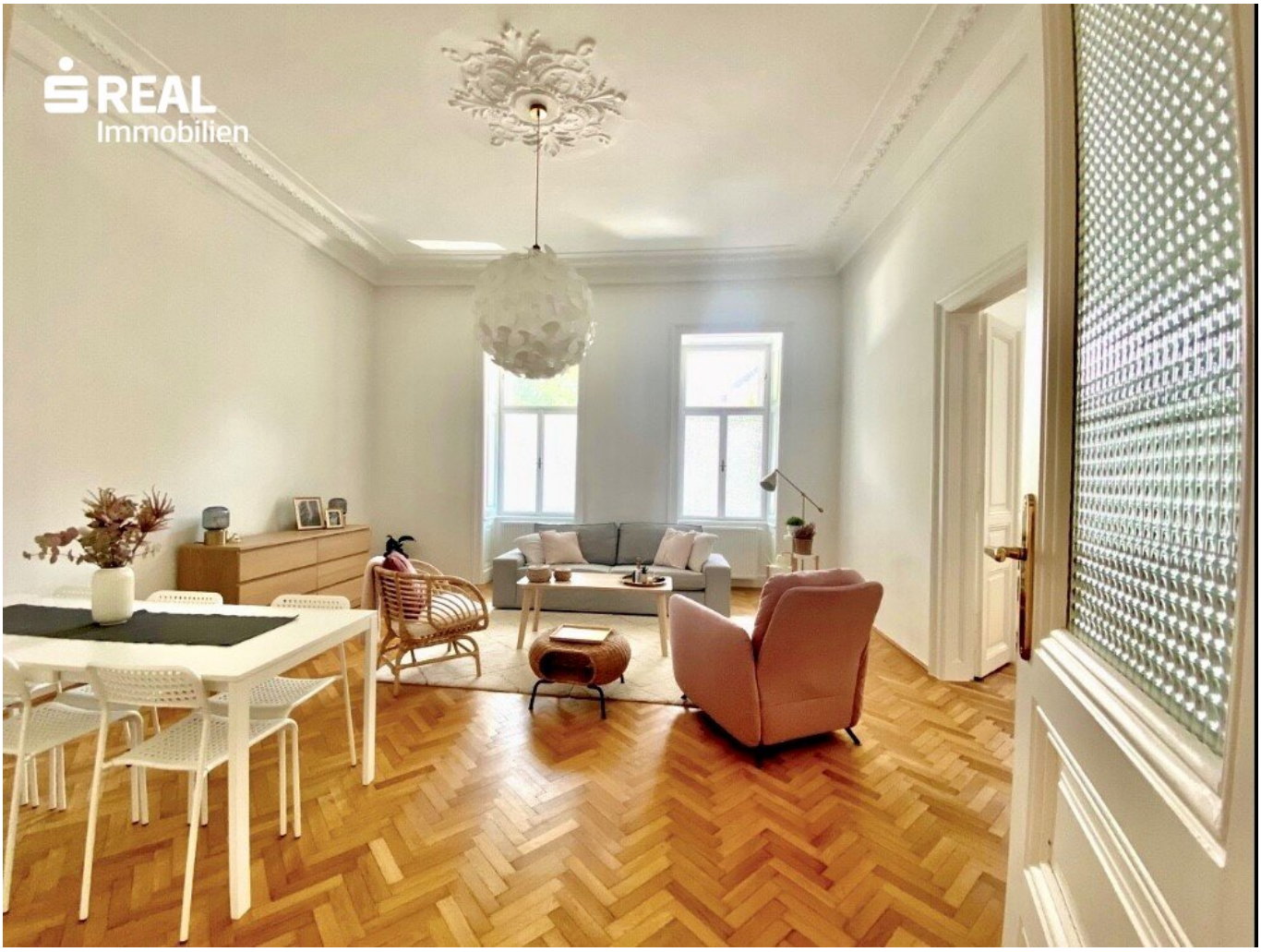
# BESTLAGE - traumhafte Altbauwohnung im PRATERCOTTAGE




**Objektnummer: 960/75865**

**Eine Immobilie von s REAL**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien,Leopoldstadt |
| **Baujahr:** | 1899 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 90,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 2,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 86,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,94 |
| **Gesamtmiete** | 1.845,36 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.487,40 € |
| **Kaltmiete** | 1.677,60 € |
| **Betriebskosten:** | 190,20 € |
| **USt.:** | 167,76 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Andreas Kolar**

s REAL Wien - Zentrale


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

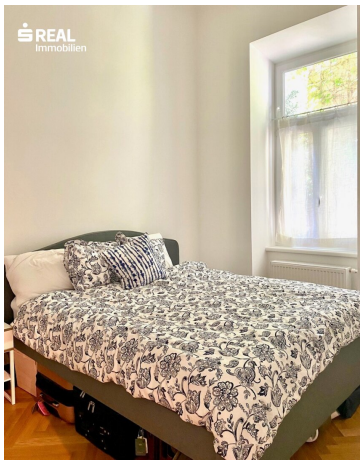

REAL
Immobilien



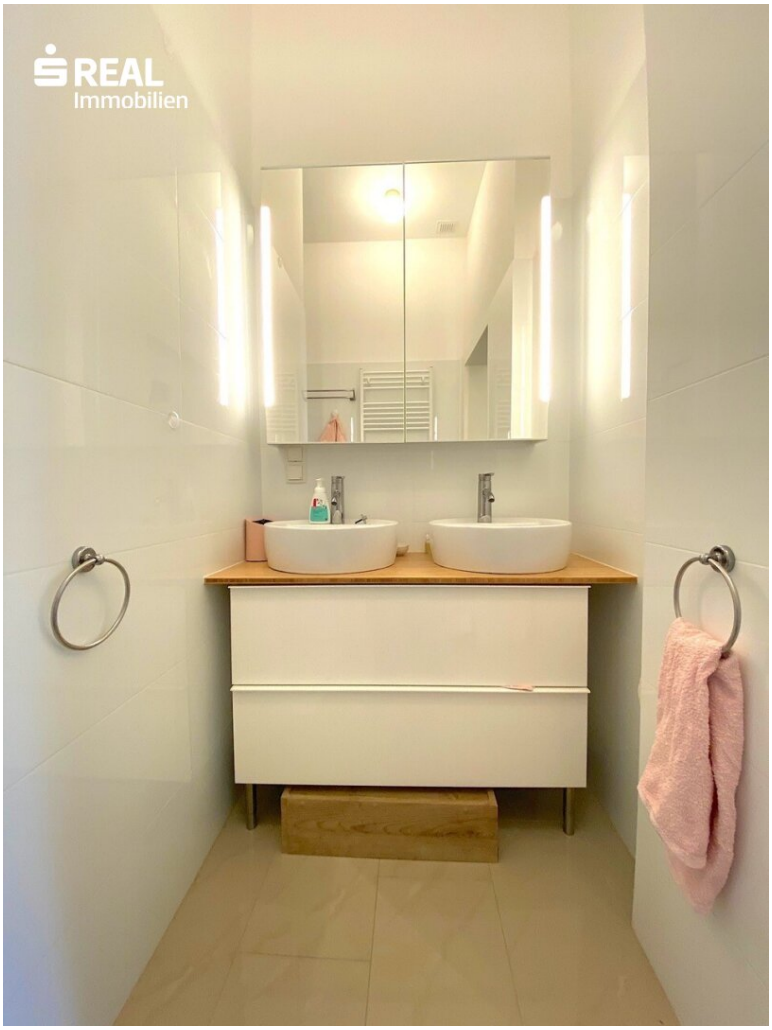











REAL
Immobilien

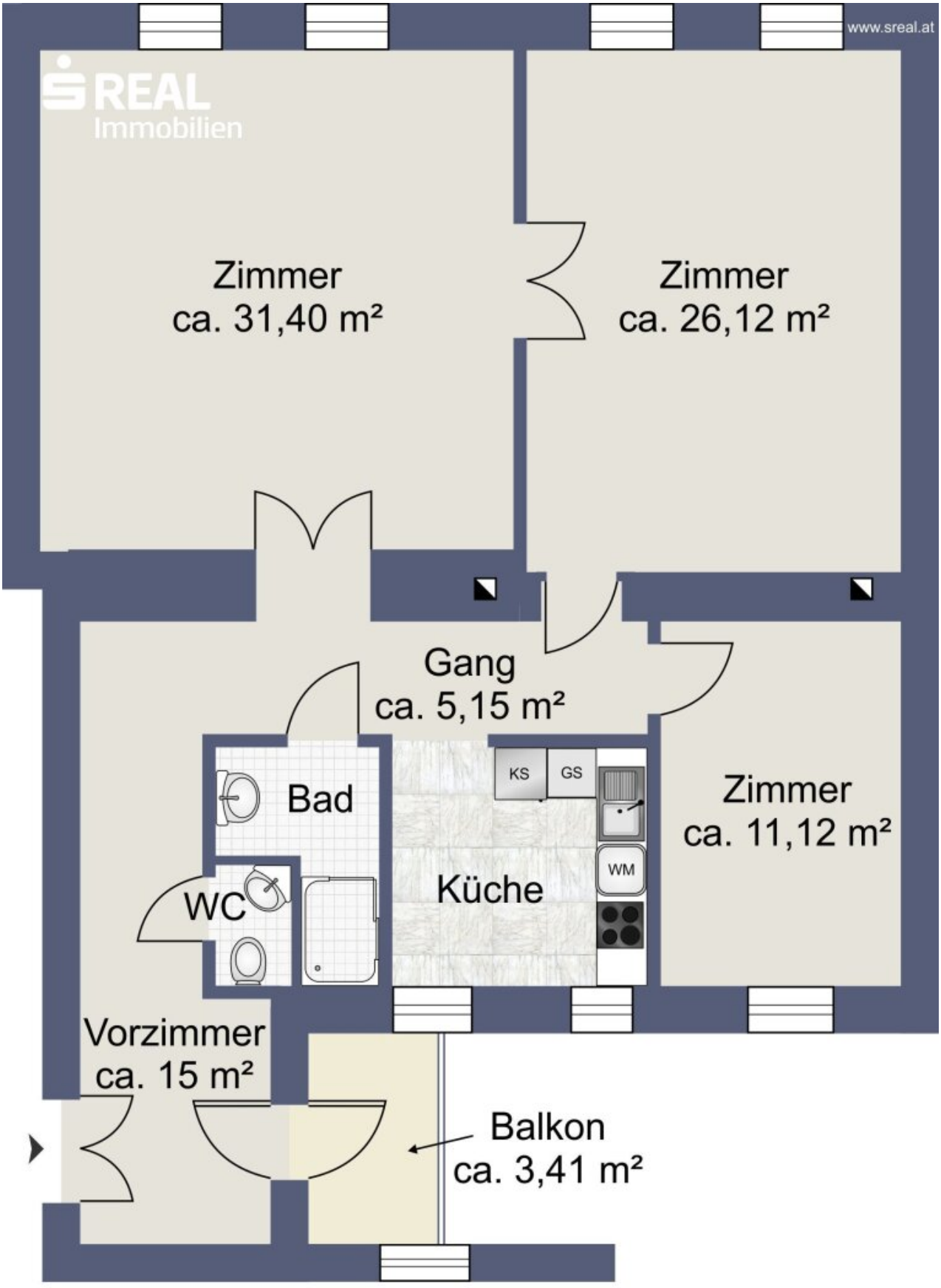

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien








www.sreal.at
SREAL
Immobilien
Zimmer
ca. 31,40 m²
Zimmer
ca. 26,12 m²
Gang
ca. 5,15 m²
Bad
KS
GS
WM
Küche
WC
Zimmer
ca. 11,12 m²
Vorzimmer
ca. 15 m²
Balkon
ca. 3,41 m²

Skizze


UNIQA Tower
Urania Sternwarte
Kunst Haus Wien - Museum Hundertwasser
Stadion
Stubenring
Adamsgasse
Kegelgasse
Hundertwasserhaus
Landstraße
Marxergasse
WEISSGERBERVIERTEL
Wien Mitte-Landstraße
Invalidenstraße
Landstraßer Hauptstraße
Arenawiese
Jesuitenwiese
Prater Hauptallee
Stadtpark
Stadtpark - Kinderpark
Ungargasse
Salmgasse
Kundmanngasse
Rochusgasse
Donaukanal
Böcklinstraße
Schütteistraße
Erdberger Lände
mdw – Universität für Musik und darstellende...
LANDSTRASSE
Tennis Treff Os
Am Heumarkt
Salesianergasse
Tongasse
Wassergasse
Erdbergstraße
Hainburger Straße
Prater - Wasserwiese
Traungasse
Neulinggasse
Strohgasse
Arenbergpark
DANNEBERGPLATZ
Dietrichgasse
Barichgasse
Kardinal-Nagl-Platz
Unteres Belvedere
Klinik Landstraße - Wiener...
Sulzwiese
Rennweg
Schlachthausgasse
Google
Map data ©2026 Google

# Objektbeschreibung

## Allgemeine Beschreibung

In absoluter Bestlage des 2. Bezirks, in der Böcklinstrasse, direkt am grünen Prater gelegen, wird diese perfekt eingeteilte, teilmöblierte **3-Zimmer-Wohnung mit in den Innenhof ausgerichteten Balkon**, zur Miete angeboten. Die Wohnung befindet sich im Mezzanin eines wunderschönen, 1899 errichteten Altbaus.

Vom Vorzimmer aus sind alle Räume getrennt begehbar. Auch vom Wohnzimmer aus gelangt man in eines der Schlafzimmer.

Die Wohnung verfügt über eine moderne helle Küche inklusive aller Geräte, ein Bad mit Waschtisch, Waschmaschine und moderner Walk-In Dusche und wird mit diversem, sehr gefälligem Mobiliar übergeben. So finden Sie im Vorzimmer eine begehbare Garderobe mit Schuhkasten sowie diverses Mobiliar wie Hutablage, Bank und Spiegel, im Wohnzimmer und Schlafzimmer Jalousien sowie diverse Kleinmöbel. In allen Zimmern sind moderne Beleuchtungskörper montiert. Im KG befindet sich ein Fahrradabstellbereich und der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

## Raumaufteilung

Zentraler Vorraum von dem aus das Wohnzimmer, die beiden Schlafzimmer, die Küche, das Bad und WC sowie der Balkon separat begehbar sind.

## Ausstattung

Die Wohnung besticht mit traumhaften Stuckelementen sowie mit besonders eleganten doppelflügeligen Altbautüren.

Die schönen, originalen, im Fischgrätmuster verlegten **Parkettböden** in den Zimmern, sowie die mit **hellen Fliesen** ausgelegten Nassräume vermitteln einen **hochwertigen Altbaueindruck.** Bad und Toilette sind mit **modernen Sanitärelementen**, die elegante weiße Küche mit **modernen Geräten** versehen.

## Lage und Infrastruktur

Die Lage ist perfekt, direkt am Grünen Prater und bietet neben fußläufig erreichbaren Wanderwegen, Laufstrecken und purer Natur auch eine gute Anbindung an die Stadt mit ihren Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten. Zudem befinden sich diverse Cafés und Restaurants in Gehdistanz. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsmitteln ist ausgezeichnet.

**Konditionen**

Die Wohnung wird vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet, wobei der Vermieter beabsichtigt längerfristig zu vermieten. Kaution: € 6.000,-.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail:** andreas.kolar@sreal.at für weitere Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber auf Grund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen wird hingewiesen.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.