

**Große Altbauwohnung mit Fischgrätparkett, Flügeltüren,
Lift, Pratercottage | Z?LLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23144

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.
Service. Qualität.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,34 m²
Nutzfläche:	100,34 m²
Zimmer:	5
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 125,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	238,72 €
USt.:	28,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

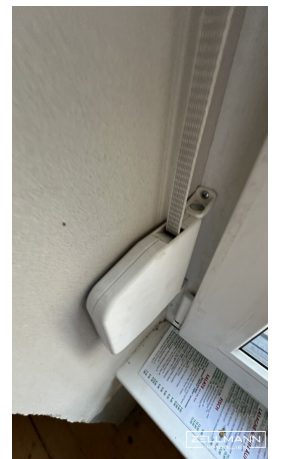
H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für w
Verfügung.

gungstermin zur











Objektbeschreibung

Exklusive Sanierungs-Chance im Herzen von Wien 2 – Direkt neben dem Wiener Prater

Suchen Sie nach einer einzigartigen Gelegenheit, sich Ihre Traumwohnung nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten? Dann könnte diese großzügig angelegte Wohnung in einer der begehrtesten Lagen Wiens im 2. Bezirk genau das Richtige für Sie sein!

Sanierungsbedürftige Bestlage mit Potential

Das repräsentative Haus liegt in unmittelbarer Nähe des Pratercottage, der Rustenschacherallee und der Rotundenallee – ein Juwel in einer lebendigen und charmanten Umgebung. Die von Bäumen gesäumte Böcklinstraße vermittelt eine angenehme Atmosphäre, und die Vielzahl an Cafés, Restaurants und Geschäften laden zum Verweilen und Entdecken ein.

Trotz des sanierungsbedürftigen Zustands bietet die Wohnung eine einzigartige Chance, ein Wohnjuwel in Bestlage zu schaffen. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie Ihre neue Wohnung nach Ihren individuellen Wünschen und Vorstellungen.

Historischer Charme trifft auf modernes Wohnen

Die Architektur dieser Gegend ist geprägt von historischen Gebäuden mit kunstvoll gestalteten Fassaden. Die Vielfalt und der Charme der Straße verleihen ihr einen unverwechselbaren Charakter. Nutzen Sie die Nähe zu den nahegelegenen Parks und Grünflächen, um ein harmonisches Zusammenspiel von Urbanität und Natur zu erleben.

Optimale Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- Straßenbahnlinie 1 und Buslinie 4A in weniger als 3 Gehminuten erreichbar
- Nur 15 Minuten zum Stephansplatz und 10 Minuten zum Schwedenplatz
- Nur 350m von der A2 entfernt

Für Autofahrer bietet die Lage ein Paradies, während die öffentliche Verkehrsanbindung jeden Ausflug in die Stadt zum Vergnügen macht.

Ihr individuelles Wohnprojekt

Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und bietet mit neuen Kunststoff-Fenstern mit 3-fach Verglasung, Außenjalousien und den bereits vorhandenen Anschlüssen für Wasser und Kanal/WC ein solides Fundament für Ihre Sanierungspläne.

Nutzen Sie die Gelegenheit, ein Wohnjuwel in einer der schönsten und lebendigsten Gegenden Wiens nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ob Sie nach einem gemütlichen Café, einem exquisiten Restaurant oder einem Ort zum Entspannen suchen – hier werden Sie sicherlich fündig.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns über dieses Webportal. Gerne senden wir Ihnen zeitnah alle weiteren Informationen und Unterlagen zu dieser spannenden Sanierungs-Chance zu.

Nutzen Sie die Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in Bestlage – direkt neben dem Wiener Prater!

WICHTIG:

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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](#)

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

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