

## **Großzügige Altbauwohnung mit Lift und Top-Ausstattung | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24139**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1020 Wien                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 125,11 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 3,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 50,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,06                           |
| Gesamtmiete                   | 1.898,60 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.327,00 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.719,73 €                       |
| Betriebskosten:               | 266,70 €                         |
| USt.:                         | 178,87 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**

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



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN





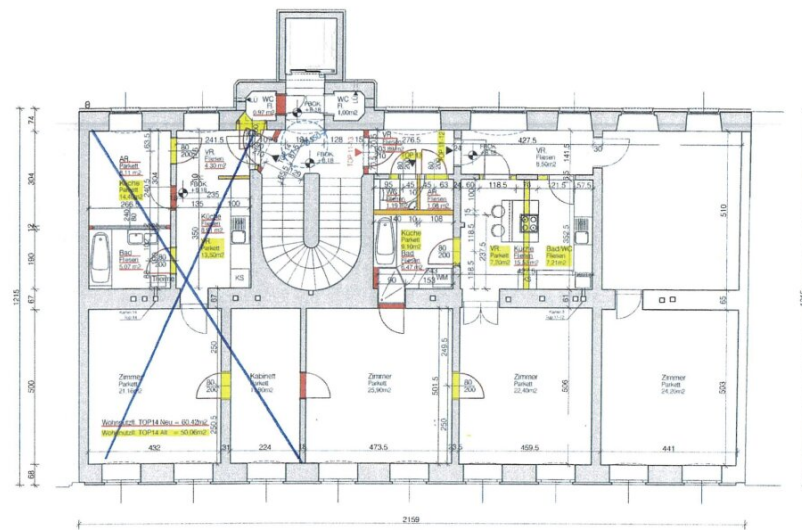








ZELLMANN  
IMMOBILIEN



#### Legende

- „Bestand“
- „Ziegelmauerwerk (neu)“
- „Gipskartonständerwände (neu)“

#### Regelaufbau

Bodenbelag  
Estrich  
Dämmung  
best. Schalung  
best. Decke

#### Aufbau in Nassräumen

Fliesen  
Abdichtung  
Estrich  
Dämmung  
best. Schalung  
best. Träme



# Objektbeschreibung

## Traumhafte Altbauwohnung in generalsaniertem Haus

Diese großzügige und lichtdurchflutete Altbauwohnung überzeugt durch eine perfekte Kombination aus klassischem Wiener Charme und modernem Wohnkomfort. Die Wohnung befindet sich in einem top gepflegten, generalsanierten Haus und bietet auf rund **125 m²** Wohnfläche viel Raum für individuelle Gestaltung.

Bereits beim Betreten beeindruckt das helle Vorzimmer, das einen einladenden Empfang schafft und direkt in die großzügig geschnittenen Wohn- und Schlafräume führt. Dank der hohen Decken und großen Fenster entsteht ein luftiges, offenes Raumgefühl, das für typische Altbauwohnungen so geschätzt wird.

## Ausstattung und Highlights

- **Helle, großzügige Räume** – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Wohnen & Arbeiten in Kombination
- **Modern ausgestattete Küche** mit viel Stauraum und hochwertiger Ausstattung – perfekt für Hobbyköche und gesellige Abende
- **Luxuriöses Badezimmer** mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch – ein Ort zum Entspannen und Wohlfühlen
- **Zusätzliche Annehmlichkeiten:** separates WC, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein praktisches Vorzimmer
- **Sanierter Altbau in Bestzustand:** Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung sorgen für Behaglichkeit und Energieeffizienz
- **Lift im Haus** für komfortables Erreichen der Wohnung
- **Kellerabteil** zur zusätzlichen Nutzung

## Wohngefühl

Die Wohnung präsentiert sich in einem **besonders gepflegten Zustand** und bietet den künftigen Mietern ein Zuhause mit Stil und Wohlfühlcharakter. Der Mix aus großzügiger Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und klassischen Altbaudetails macht diese Immobilie zu einem wahren Wohnraum.

## Lage

Die Böcklinstraße liegt im beliebten **2. Wiener Gemeindebezirk** und zählt zu einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. In unmittelbarer Nähe befinden sich der weitläufige **Prater**, zahlreiche Spazier- und Radwege sowie Grünflächen für Sport und Erholung. Gleichzeitig bietet das Umfeld eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Schulen.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet: Mit Straßenbahn und U-Bahn gelangen Sie in wenigen Minuten ins Stadtzentrum oder an die Donauinsel. So vereint diese Lage Natur und Urbanität auf ideale Weise.

## Zusätzliche Hinweise

Bitte beachten Sie, dass in diesem Objekt **keine Hunde oder Katzen erlaubt** sind. Die Vermietung bevorzugt Berufstätige und keine Studenten - vielen Dank für Ihr Verständnis!

## Interesse geweckt?

Wir freuen uns über Ihre Anfrage über dieses Webportal. Gerne senden wir Ihnen daraufhin sämtliche Unterlagen und weitere Informationen zur Wohnung zu.

---

### 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](#)

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

## **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