

**TOP 16 | 3 Zimmer | Direkt beim Prater | Klimaanlage |
Erstbezug nach Sanierung | Altbauwohnung**



Wohnküche

Objektnummer: 1365

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Böcklinstraße 110
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	97,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 181,48 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,84
Gesamtmiete	2.250,00 €
Kaltmiete (netto)	1.818,62 €
Kaltmiete	2.045,46 €
Betriebskosten:	226,84 €
USt.:	204,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin ZAHEL

viason immobilien



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

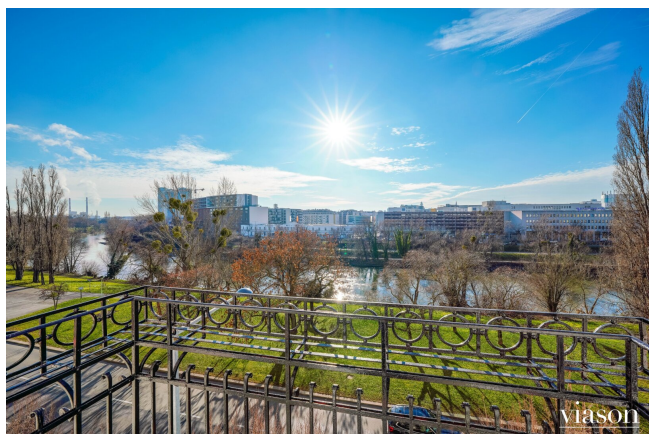
Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



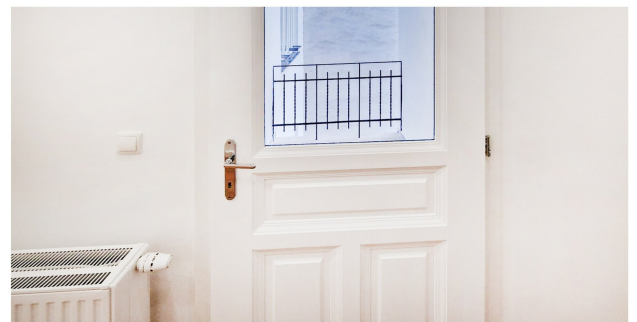
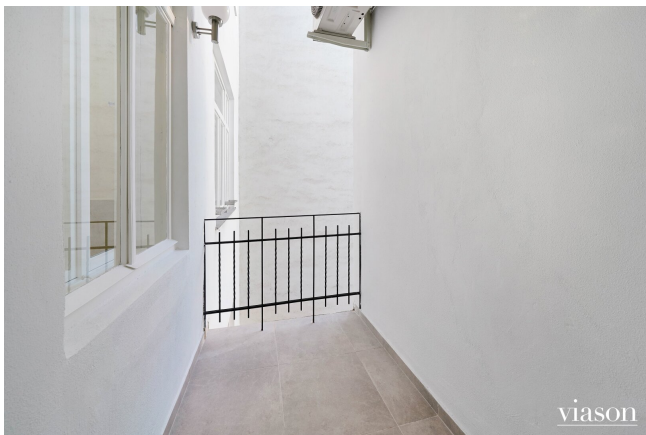
Scan me!

viason
IMMOBILIEN





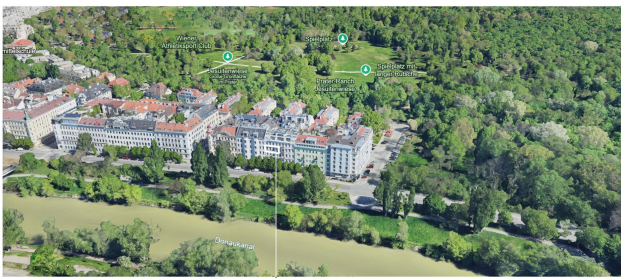




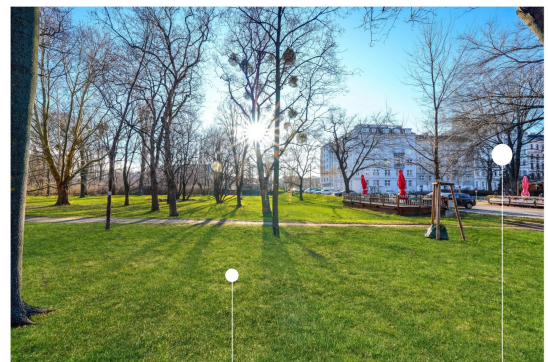
Loggiatüre bereits eingebaut



Apartment



Apartment



Prater

Haus

VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.



Laufen, spazieren - enjoy "Prater"...



Laufen, spazieren - enjoy "Prater"...



Enjoy Alte Donau



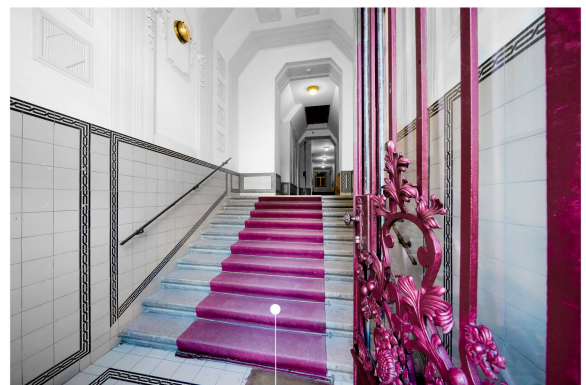
Laufen, spazieren, Rad fahren am Donaukanal...



Enjoy Donauinsel



Apartment



10 Stufen im Eingangsbereich zum Lift



Sie überlegen Ihre Immobilie zu vermieten?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at

viason

viason
IMMOBILIEN

WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- Mietpreisbestimmung Ihrer Immobilie
- Grundriss in 2D
- TOP FOTOS Ihrer Immobilie & Umgebung
- VIDEO Ihrer Immobilie
- Kundenkorrespondenz & Besichtigungen mit den Interessenten
- Präsentation Ihrer Immobilie Premium-Immobilienplattformen

Sie sollten bei
der Vermietung einer Immobilie
an viele Dinge denken.

WIR MACHEN DAS FÜR SIE!
MAG. MARTIN ZAHLE & PIA SCHNEIDER

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 392 25 338
Goldener Quersel | Tuchlauben 7a | 11010 Wien

viason



Ihre Immobilie **VERMIETEN?**

Wir machen das *für Sie!*





viason



Lift | Elevator



viason



LG Klimaanlage | Air Conditioning



Fahrradraum



Laufen am Donaukanal



Enjoy Alte Donau



Enjoy Alte Donau



Enjoy Donaukanal



Laufen, spazieren - enjoy "Prater"...



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Scan me!

viason
IMMOBILIEN

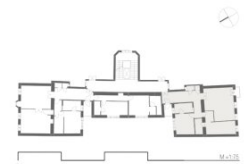
**BÖCKLINSTRASSE
N°110**

1020 WIEN

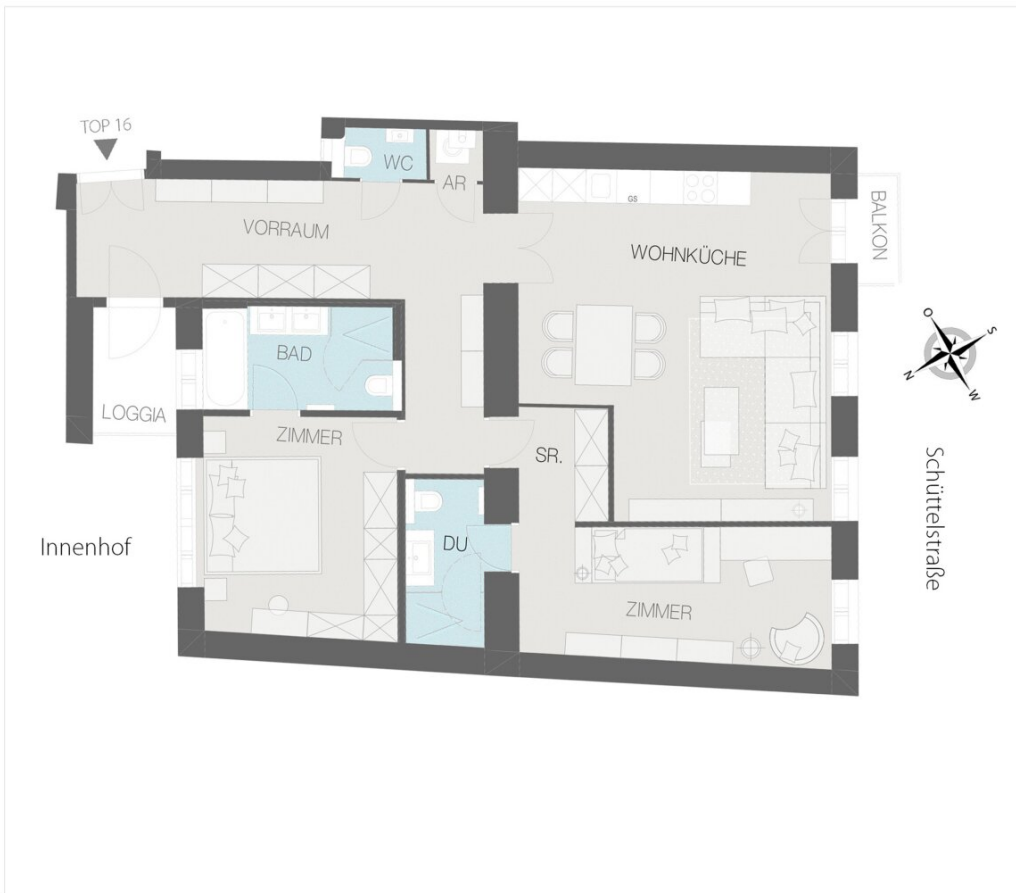


**WOHNUNG
2.Obergeschoss**

**TOP 16
ca. 97 m²
BALKON ca. 1 m²**



Abstrahierter Hörsaal-Beispielplan, Hausnummer und korrekter Maßstab vorhanden. Statik- und bautechnische Details sind nicht dargestellt. Die Abstrahierung ist nicht maßstabsgerecht und dient nur der Lage- und Orientierung. Die Abstrahierung ist nicht maßstabsgerecht und dient nur der Orientierung.







Apartment



Apartment

viason
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre
Immobilie zu vermieten?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

viason



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- Mietpreisbestimmung ihrer Immobilie
- Grundriss in 2D
- TOP FOTOS Ihrer Immobilie & Umgebung
- VIDEO Ihrer Immobilie
- Kundenkorrespondenz & Besichtigungen mit den Interessenten
- Präsentation Ihrer Immobilie Premium-Immobilienplattformen



Scan me!

Sie sollten bei
der Vermietung einer Immobilie
an viele Dinge denken.

WIR MACHEN DAS FÜR SIE!
MAG. MARTIN ZAHEL & PIA SCHNEITER



Wohnungs
VIDEO

immo
SUCHMASCHINE

wohnet
WO UND WIE WOHNEN

immo Scout24

WILLHABEN
IMMOBILIEN

immodirekt.at

viason

IMMOBILIEN.NET
INSERATE

erStandard.at



Ihre Immobilie **VERMIETEN?**

Wir machen das *für Sie!*



Scan me!



TOP
FOTOS

Objektbeschreibung

WOHNUNG: BÖCKLINSTRASSE 110 | 1020 WIEN | TOP 16

EXKLUSIVE ERSTBEZUG-3ZIMMERWOHNUNG IM 2. BEZIRK NEBEN DER JESUITENWIESE/PRATER

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs **VIDEO** unter:

<https://www.viason.at/wohnungsvideo-viason-immobilien-top-16-boecklinstrasse-110-1020-wien>

Sie wollen **IHRE IMMOBILIE** auch mit uns vermieten?

Infos dazu unter: <https://www.viason.at/leistungen-fuer-vermieter>

Sie suchen eine **aufwendig sanierte Erstbezugswohnung** mit **3-Zimmern** und ca. **97 m²** (inkl. Loggia) im **2. Bezirk in TOP LAGE** neben der **Jesuitenwiese/Prater** und ausgestattet mit **Klimaanlage**, dann haben sie diese soeben gefunden.

Die Wohnung mit **ca. 97 m²** liegt im **2. Stock (dies entspricht dem 4. Stock da ein Hochparterre + ein Mezzanin vorhanden sind)** im **Altbau** und ist **straßen- und hofseitig** orientiert.

Von der Hauseingangstüre zum Lift gibt es 10 Stufen.

Sie verfügt über **1 Wohnküche**, die mit einer hochwertigen neuen **Einbauküche** und einem südseitigen **Balkon** (ca. **1 m²**), der zum Donaukanal blickt, ausgestattet ist.

Weiters verfügt die Wohnung über **ein Schlafzimmer mit Schrankraum und Bad en suite** sowie ein **hofseitiger master bedroom** mit einem **großem Bad en suite** (Badewanne, Doppelwaschbecken, Dusche, WC). Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine **hofseitige Loggia**, einen **großen Vorraum**, einen **Abstellraum** mit **Waschmaschinenanschluss** und

ein **separate WC** mit Handwaschbecken.

Zum **Billa-Markt** /Erdberger Lände sind es ca. 6 Gehminuten über den Donaukanal. Mit dem Auto ist das Stadion-Center mit seinen zahlreichen Geschäften in ca. 10 Autominuten gut erreichbar.

Mit dem **Bus 80A** (Lukschgasse) sind es nur ca. 9 Busminuten zum **Praterstern (U1/U2)** oder ca. 6 Busminuten zur **Schlachthausgasse (U3)**. Mit der **Straßenbahn 1** (Wittelsbachstr.) die ca. 8 Gehminuten entfernt liegt, sind es ca. 13 Fahrminuten zum **Schwedenplatz (U1/U4)**. Oder Sie fahren in ca. 10 Radminuten zum Schwedenplatz.

Das **Naherholungsgebiet PRATER** liegt ums Eck, quasi vor der Haustüre. Nur ca. 10 Radminuten sind es zur **Donauinsel** oder ca. 14 Radminuten zur **Alten Donau**. Auch ist das **Stadionbad** in ca. 4 Radminuten schnell erreicht.

Beheizt wird die Wohnung über eine **Gas-Etagenheizung (Therme)** mit einem Warmwasserspeicher.

Die fehlende Türe zur Loggia wird in Kürze eingebaut.

HIGHLIGHTS

- **NAHERHOLUNGSGEBIET PRATER UMS ECK**
- **ERSTBEZUG NACH SANIERUNG**
- **KLIMAAANLAGE**
- **TOP LAGE – IM 2. BEZIRK**

- **ALTBAU MIT CA. 97 m²**
- **HOF- UND STRASSENLAGE**
- **WOHNKÜCHE MIT BALKON**
- **MASTER BEDROOM MIT BAD EN SUITE**
- **2 BÄDER**
- **3 WC'S**
- **HOFSEITIGE LOGGIA**
- **RAUMHÖHE ca. 3,25 m**

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Böcklinstraße 110 | 1020 Wien | TOP 16
- **STOCK:** 2. Stock (Entspricht dem 4. Stock da HP + MEZZANIN vorhanden sind)
- **ERSTBEZUG NACH SANIERUNG:** Ja
- **MIETDAUER:** Befristetes Mietverhältnis **3 Jahre**

- **WANN KANN DER MIETER DEN MIETVETRAG KÜNDIGEN:** Nach 1 Jahr + Kündigungsfrist = 3 Monate (Kündigung im 13. Monat). Kündigung im 13ten Monat + 3 Monate Kündigungsfrist = 16 Monate.
- **WOHNNUTZFLÄCHE (inkl. Loggia):** ca. 97 m²
- **BALKON:** Ca. 1 m²
- **LOGGIA:** Ja
- **ZIMMER:** 3 - davon 2 Schlafzimmer
- **LIFT:** Ja
- **BEZIEHBAR:** Sofort | Now
- **AUSRICHTUNG DER WOHNUNG:** Hof- und Straßenseite (Schüttelstraße), Schüttelstraße Südseite, Hoflage Nordseite
- **ALTBAU:** Ja
- **FENSTER:** Alte Holzkastenfenster renoviert
- **KÜCHE:** Ja – Komplettküche inkl. Küchengeräte: insbesondere ist der sehr große „amerikanische Kühlschrank“ herauszustreichen. Ein großer Geschirrspüler ist ebenso vorhanden
- **BADEZIMMER:** 2 Badezimmer
- **WC:** Ja – 3 WC's (davon 1 separat begehbar mit Handwaschbecken, 2 WC's im jeweiligen Badezimmer)

- **SCHRANKRAUM:** Ja – 1 Schrankraum

- **ABSTELLRAUM:** Ja – mit Waschmaschinenanschluss

- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – im Abstellraum

- **BÖDEN:** Badezimmer und WC mit Fliesen, die restlichen Zimmer und Räume mit Parkettboden

- **INTERNET- UND TV-ANSCHLUSS:** Ja

- **KLIMAAANLAGE:** Ja

- **FAHRRADRAUM:** Ja

- **HAUSHALTSVERSICHERUNG:** Der Mieter hat eine Haushaltsversicherung abzuschließen

- **HEIZUNG:** Gas-Etagenheizung (Therme) mit Warmwasserspeicher

- **RAUMHÖHE:** ca. 3,25 m

- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:** Zum Billa-Markt /Erdberger Lände sind es ca. 6 Gehminuten über den Donaukanal. Mit dem Auto ist das Stadion-Center mit seinen zahlreichen Geschäften in ca. 10 Autominuten gut erreichbar.

- **Naherholungsgebiete:** Das Naherholungsgebiet der PRATER liegt ums Eck. Nur ca. 10 Radminuten sind es zur Donauinsel oder ca. 14 Radminuten zur Alten Donau. Auch ist das Stadionbad in ca. 4 Radminuten schnell erreicht.

- **VERKEHRSANBINDUNG:** Mit dem Bus 80A (Lukschgasse) sind es nur ca. 9 Busminuten zum Praterstern (U1/U2) oder ca. 6 Busminuten zur Schlachthausgasse (U3). Mit der Straßenbahn 1 (Wittelsbachstr.) die ca. 8 Gehminuten entfernt liegt, sind es ca. 13 Fahrminuten zum Schwedenplatz (U1/U4). Oder Sie fahren in ca. 10 Radminuten zum Schwedenplatz.
- **HWB:** 181,48 kWh/m²a – **fGEE:** 2,84
- **KLASSE:** E – E

MONATSMIETE WOHNUNG

- **NETTOMIETE:** ca. EUR 1.818,62
- **BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT NETTO:** ca. EUR 226,83
- **UMSATZSTEUER:** EUR 204,55
- **GESAMT:** EUR 2.250,- pro **Monat brutto**

Zuzüglich: HEIZUNG + STROM + TV/Internet + Haushaltsversicherung

Anmerkung: der Nettomietzins berücksichtigt bereits einen 25%igen Befristungsabschlag.

NEBENKOSTEN

KAUTION: 3 Bruttomonatsmieten

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <475m

Apotheke <575m

Klinik <600m

Krankenhaus <950m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <325m

Bäckerei <600m

Einkaufszentrum <825m

Sonstige

Geldautomat <350m

Bank <350m

Post <625m

Polizei <350m

Verkehr

Bus <50m

U-Bahn <700m

Straßenbahn <550m

Bahnhof <700m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap