

**TOP 17 | 5 Zimmer | Direkt beim Prater | Klimaanlage |
Erstbezug nach Sanierung | Altbauwohnung**



Wohnküche

Objektnummer: 1366

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Böcklinstraße 110
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	147,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Heizwärmebedarf:	E 181,48 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,84
Gesamtmiete	3.500,00 €
Kaltmiete (netto)	2.837,26 €
Kaltmiete	3.181,81 €
Betriebskosten:	344,55 €
USt.:	318,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin ZAHEL

viason immobilien
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a



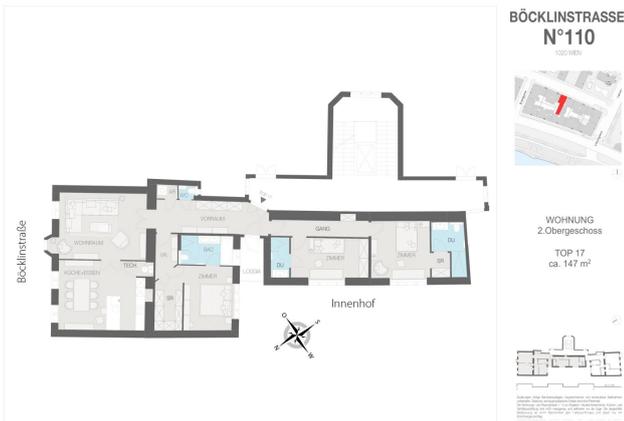
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Scan me!

viason
IMMOBILIEN













LG Klimaanlage | Air Conditioning



Loggiatüre
bereits
eingebaut



Prater

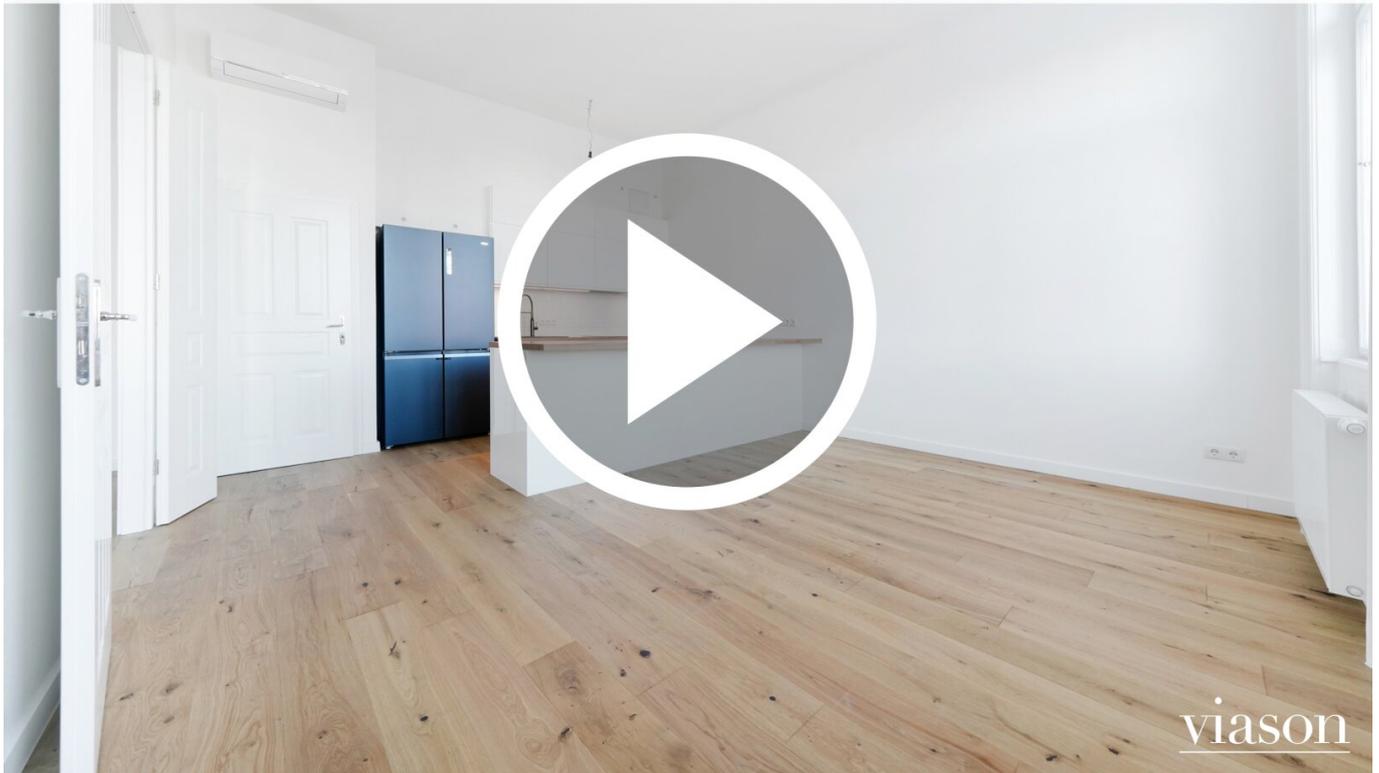
Haus



Prater

Apartment

VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.



Laufen, spazieren - enjoy "Prater"...



Laufen, spazieren - enjoy "Prater"...



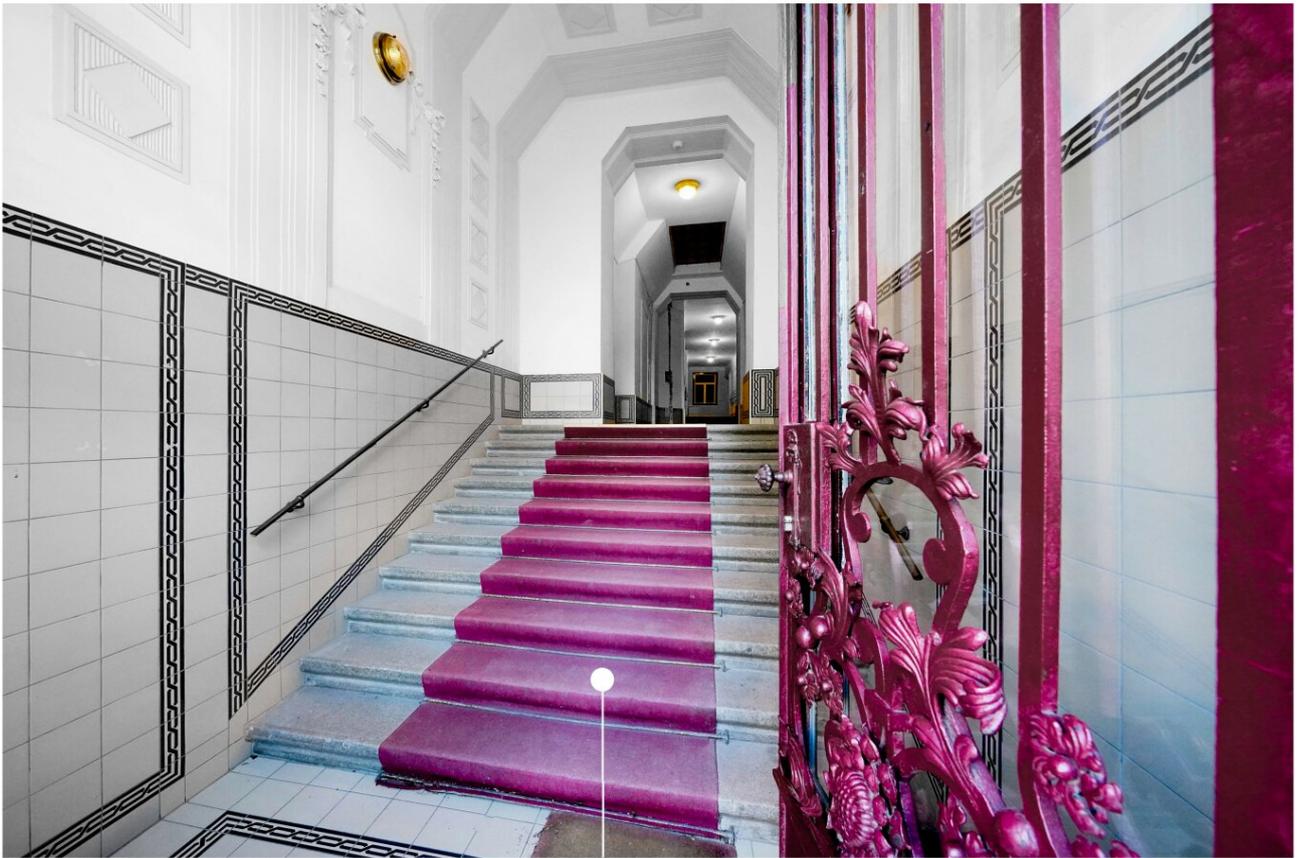
Enjoy Alte Donau



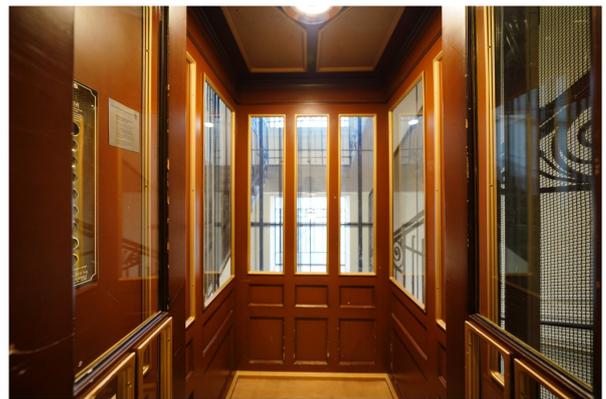
Laufen, spazieren, Rad fahren am Donaukanal...



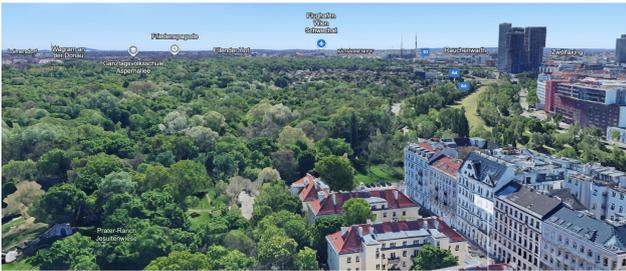
Enjoy Donauinsel



10 Stufen im Eingangsbereich zum Lift



Lift | Elevator



Apartment



Fahrradraum



Laufen am Donaukanal



Enjoy Alte Donau



Enjoy Alte Donau



Enjoy Donaukanal



Laufen, spazieren - enjoy "Prater"...

viason
IMMOBILIEN



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 ZAHEL & PIA SCHNEITER

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 300 25 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

viason



Ihre Immobilie **VERMIETEN?**

Wir machen das für Sie!





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

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Scan me!

viason
IMMOBILIEN

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 LIND 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

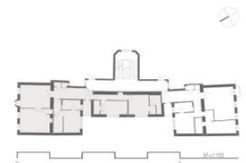
BÖCKLINSTRASSE N°110

1020 WIEN



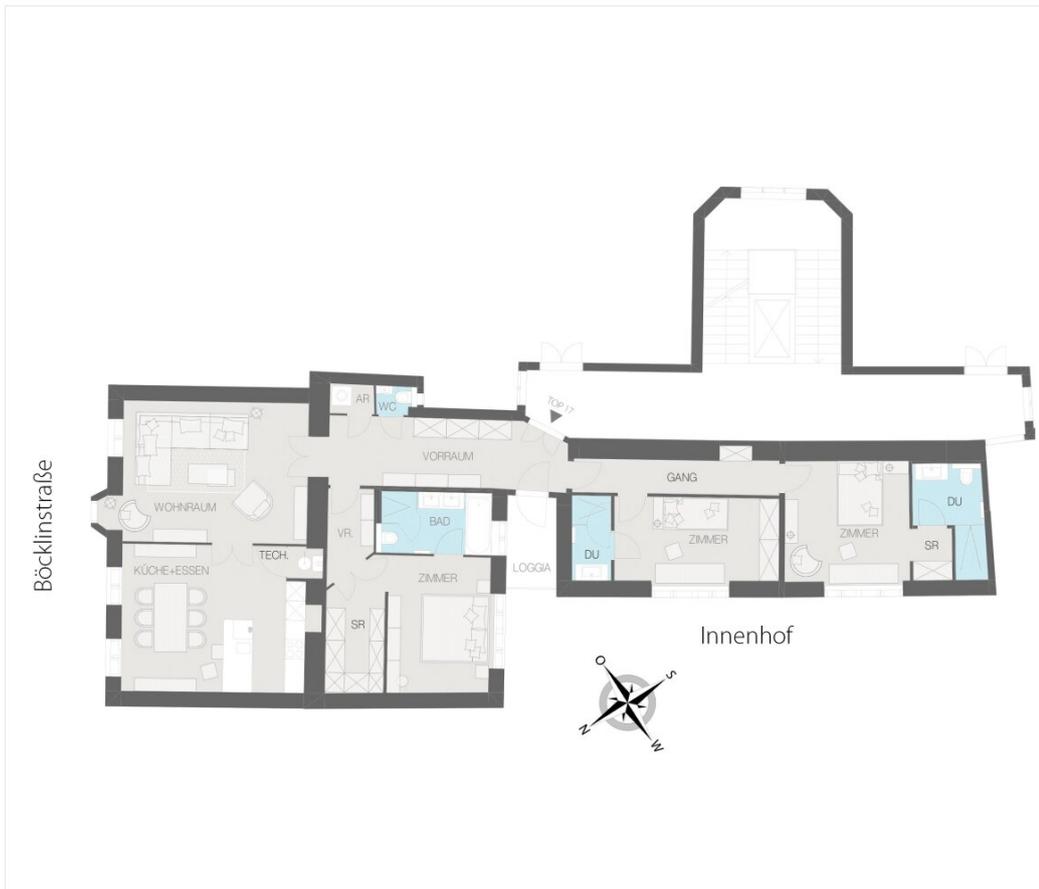
WOHNUNG
2.Obergeschoss

TOP 17
ca. 147 m²



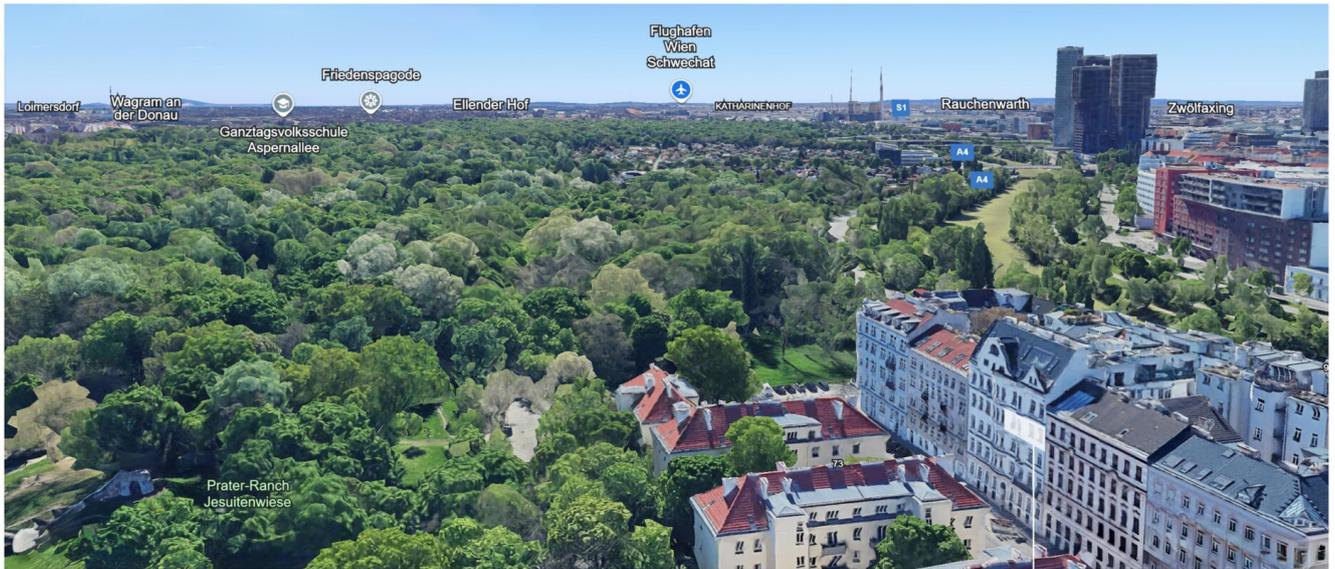
Abstrahierter Möbelschuldenplan, haushälterische und keramische Maßnahmen
vorhanden. Statik- und bauphysikalische Details sind nicht dargestellt.
Die Wohnung ist hauptrassiert mit ca. 147 m² Nutzfläche, Heizraum, Küche und
Sanitärabteilung sind nicht maßstabes- und definieren nur die Lage. Die dargestellte
Bekleidung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als
Orientierungshilfe.

Planstand 18.1.2023



Böcklinstraße





Apartment

Objektbeschreibung

WOHNUNG: BÖCKLINSTRASSE 110 | 1020 WIEN | TOP 17

EXKLUSIVE ERSTBEZUG-5-ZIMMERWOHNUNG IM 2. BEZIRK NEBEN DER JESUITENWIESE/PRATER

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

<https://www.viason.at/wohnungsvideo-viason-immobilien-top-17-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 **5-Zimmern** und **ca. 147 m²** im

2. Bezirk in TOP Lage bei der **Jesuitenwiese/Prater** und ausgestattet mit **Klimaanlage**, dann haben sie diese soeben gefunden.

Die Wohnung mit **ca. 147 m²** liegt im **2. Stock (dies entspricht dem 4. Stock da ein Hochparterre und ein Mezzanin vorhanden sind)** im **Altbau** und ist **straßen- und hofseitig** orientiert. Die Straßenseite ist die Bocklinstraße – Blick Richtung Prater.

Sie verfügt über **1 separate Wohnküche** mit einer hochwertigen neuen **Einbauküche** und **1 Wohnzimmer** mit Erker und Blick in die **grüne Umgebung (Prater)** und in die **Böcklinstraße**.

Weiters verfügt die Wohnung über ein **hofseitiges Master bedroom** mit eigenem Vorraum und **Schrankraum** sowie einem Badezimmer en suite, ausgestattet mit einer Badewanne, Doppelwaschbecken, Dusche und WC und einem Fenster zur Loggia.

Die Wohnung verfügt über **zwei weitere hofseitige Zimmer**, je mit einem eigenen **Bad en suite** ausgestattet. Weiteres verfügt die Wohnung über ein **separates WC** mit **Handwaschbecken**, einen **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss, einen **großzügigen Vorraum** ein eine **hofseitige Loggia**.

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 der PRATER** liegt ums Eck quasi vor der Haustüre, weiters sind es ca. 10 Radminuten 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**
- **KLIMAANLAGE**

- **TOP LAGE – IM 2. BEZIRK**
- **ALTBAU MIT CA. 147 m²**
- **HOF- UND STRASSENLAG**
- **SEPARATE WOHNKÜCHE**
- **MASTER BEDROOM MIT BAD EN SUITE**
- **3 BÄDER**
- **3 WC'S**
- **LOGGIA**
- **RAUMHÖHE ca. 3,39 m**

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Böcklinstraße 110 | 1020 Wien | TOP 17
- **STOCK:** 2. Stock (Entspricht 4. Stock da + Hochparterre + 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:** ca. **147 m²** (inkl. Loggia)

- **LOGGIA:** Ja

- **ZIMMER:** 5 - davon 3 Schlafzimmer

- **LIFT:** Ja

- **BEZIEHBAR:** Sofort | Now

- **AUSRICHTUNG DER WOHNUNG:** Hof- uns Straßenseite (Böcklinstraße), Böcklinstraße Nordseite, Hoflage Westseite

- **ALTBAU:** Ja

- **FENSTER:** Alte Holzkastenfenster renoviert

- **RAUMHÖHE:** ca. **3,39 m**

- **KÜCHE:** Ja – Komplettküche inkl. Küchengeräte: insbesondere ist der sehr große „amerikanische Kühlschrank“ herauszustreichen. Ein großer Geschirrspüler ist ebenso vorhanden.

- **BADEZIMMER:** 3 Badezimmer

- **WC:** Ja – 3 WC's (davon 1 separat begehbar mit Handwaschbecken, 2 WC's im jeweiligen Badezimmer)
- **SCHRANKRAUM:** Ja – 2 Schrankräume
- **ABSTELLRAUM:** Ja
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – im Abstellraum
- **BÖDEN:** Badezimmer und WC mit Fliesen, die restlichen Zimmer und Räume mit Parkettboden
- **INTERNET- UND TV-ANSCHLUSS:** Ja
- **KLIMAAANLAGE:** Ja
- **HAUSHALTSVERSICHERUNG:** Der Mieter hat eine Haushaltsversicherung abzuschließen
- **HEIZUNG:** Gas-Etagenheizung (Therme) mit Warmwasserspeicher
- **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 vor der Haustüre, weiters sind es ca. 10 Radminuten 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 2.837,26

- **BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT NETTO:** ca. EUR 344,56

- **UMSATZSTEUER:** EUR 318,18

- **GESAMT:** EUR 3.500,00 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