# Altbau-Residenz I Böcklinstraße I Wohnsalon/Klavier/Konzertzimmer I historische Veranda & Bleiglasfenster I Lift



**Objektnummer: 15582** 

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1020 Wien
Wohnfläche: 260,96 m²
Nutzfläche: 270,30 m²

Zimmer: 7
Bäder: 2
WC: 2
Balkone: 2

**Keller:** 12,00 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** 2.190.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



### Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH Hackhofergasse 1 1190 Wien

T +43 676 420 78 46 H +43 676 420 78 46

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





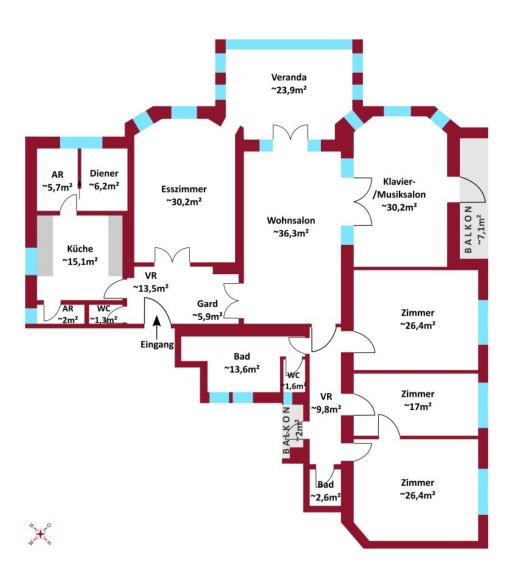












## **Objektbeschreibung**

### Eleganz & Historischer Charme im Pratercottage in der Böcklinstraße.

Diese einzigartige Altbauwohnung mit ca. 264 m² Wohnfläche und ca. 10 m² Außenfläche verbindet den prachtvollen Charme der Gründerzeit mit modernem Wohnkomfort. Bis zu **3,75 m hohe Decken**, original

erhaltenes Echtholz-Parkett, Doppel-Flügeltüren, Kastenfenster sowie ein stilvoller Kamin und Kachelofen unterstreichen das besondere Ambiente.

Bereits das **Entrée der Villa** beeindruckt mit seiner historischen **Buntglasverglasung** und dem imposanten **Stiegenhaus**– ein architektonisches Zeugnis der Wiener Gründerzeit. Die prächtige Villa setzt klare stilistische Akzente und bewahrt gleichzeitig ihren historischen Charakter.

### Stilvoller Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Über das authentisch erhaltene Entrée betreten Sie diese eindrucksvolle Wohnung, die bereits im Eingangsbereich mit **originalen Holzelementen** den historischen Charakter unter Beweis stellt. Von hier aus gelangen Sie in die **großzügige Küche**, die vom Wohnbereich getrennt liegt und über **umfangreiche Abstellräume** verfügt – ideal für stilvolles und funktionales Wohnen.

Der angrenzende **Ess- und Wohnsalon** öffnet sich über **verglaste Flügeltüren** zur lichtdurchfluteten **Veranda**, die als Ruhepol und Verbindung zum Außenbereich dient. Ein weiteres Highlight ist der daran anschließende **Musik- bzw. Klaviersalon**, der gemeinsam mit dem Wohnsalon einen eindrucksvollen, offenen Wohnbereich von ca. **90 m²** bildet – perfekt für stilvolle Empfänge oder private Konzertabende.

Über den Wohnsalon erreicht man die **getrennt begehbaren Schlafzimmer**, die Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten bieten.

### Exklusive Lage mit höchster Lebensqualität

Eingebettet zwischen dem Grünen Prater und dem Donaukanal liegt das geschichtsträchtige Pratercottage – eine der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Bereits um 1900 zog dieses Viertel wohlhabende Bürger, Künstler und Schriftsteller an, die den besonderen Flair des Viertels schätzten.

Die ruhige, zurückversetzte Lage garantiert höchsten Wohnkomfort und ein entspanntes Lebensgefühl, während die Wiener Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar ist. Ein Lift sorgt für barrierefreien Zugang und maximalen Komfort.

## Die Wohnung im Überblick

- Repräsentativer Wohnsalon mit imposanten Flügeltüren zur lichtdurchfluteter Veranda und dem Klavier/Konzertzimmer
- 7 vielseitig nutzbare Zimmer mit großzügiger Raumaufteilung
- Raumhöhe von bis zu ca. 3,75m
- Edle Originaldetails: Historische Bleiglasfenster, kunstvolle Stuckdecken & hochwertiger Parkett
- Großzügige Küche getrennt vom Wohnbereich
- Zwei Bäder mit edlen Naturstein-Oberflächen und hochwertigen Armaturen
- Exklusives Entrée & prachtvolles Stiegenhaus mit originaler Holzvertäfelung
- Liftzugang direkt ins Stockwerk
- Großes Kellerabteil (ca. 12 m²)

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint Historie, Eleganz und eine der besten Wohnlagen Wiens – eine einzigartige Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen.

Verkaufspreis der exklusiven Wohnung: 2.190.000,-- €

Das Objekt wird aktuell vom Eigentümer noch bewohnt, Besichtigungen können jederzeit in gemeinsamer Absprache durchgeführt werden.

Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676/420 78 46 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

### Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m 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 <1.000m Polizei <1.000m

#### Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap