

Pratercottage: Charaktervolle Altbauwohnung mit Entwicklungspotenzial | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 25367

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

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:	245,59 €
USt.:	28,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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











Objektbeschreibung

Wohnen mit Charakter – Raum für Visionen im Pratercottage

Es gibt Lagen in Wien, die nicht einfach nur Adressen sind – sondern ein Lebensgefühl. Die Böcklinstraße im begehrten Pratercottage zählt zweifellos dazu. Umgeben von prachtvollen Altbauten, alten Baumbeständen und nur wenige Schritte vom Wiener Prater entfernt, eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit: eine großzügige Altbauwohnung mit rund 100 m² Wohnfläche, die darauf wartet, in neuem Glanz zu erstrahlen.

Hohe Räume, klassische Flügeltüren, Fischgrätparkett und der unverwechselbare Charme der Jahrhundertwende bilden das stilvolle Fundament. Diese Wohnung ist kein fertiges Produkt – sie ist eine Einladung. Eine Einladung, etwas Besonderes zu schaffen.

Die Liegenschaft – Substanz mit Perspektive

Die im Jahr 1905 errichtete Liegenschaft präsentiert sich repräsentativ und gepflegt. Ein Personenaufzug sorgt für komfortablen Zugang in die zweite Etage.

Die Wohnung selbst befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand – bietet jedoch eine hervorragende Basis für eine hochwertige Neugestaltung. Neue Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung sowie Außenjalousien sind bereits vorhanden. Die großzügige Raumstruktur eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Adaptierung.

Südliche Ausrichtung und absolute Ruhelage schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre – mitten in der Stadt und dennoch wunderbar entspannt.

Objektübersicht

Adresse

Wohnfläche

Nutzfläche

Kellerabteil

Zimmer

Etage

Baujahr

Bauart

Zustand

Ausrichtung

Aufzug

Eigentumsform

Beziehbar

Energieausweis

HWB

fGEE

Gültig bis

Lage – Urbanität trifft Natur

Die Kombination aus Pratercottage, Rustenschacherallee und Rotundenallee gehört zu den gefragtesten Wohngegenden des zweiten Bezirks. Der Wiener Prater liegt praktisch vor der Haustüre und bietet weitläufige Grünflächen, Sportmöglichkeiten und Erholung.

Die Infrastruktur überzeugt auf ganzer Linie:

- Straßenbahn und Bus in unmittelbarer Nähe
- U-Bahn in wenigen Minuten erreichbar
- Supermarkt, Apotheke, Bäckerei fußläufig
- Schulen, Kindergärten und Universität im Nahbereich

Hier verbinden sich Lebensqualität, ausgezeichnete Verkehrsanbindung und historisches Flair zu einer seltenen Wohnqualität.

Kaufpreis & Kostenübersicht

Kaufpreis

Kaufpreis pro m²

Betriebskosten

Reparaturrücklage

Liftkosten

Umsatzsteuer

Monatliche Gesamtbelastung

Rücklagenstand (31.12.2024)

Nebenkosten:

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ihr Immobilienkontakt auf einen Klick.

Gerne übermitteln wir Ihnen weiterführende Unterlagen, Grundrisspläne sowie Detailinformationen. Selbstverständlich stehen wir auch für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

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](#)

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

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