

## **Wohlfühlen leicht gemacht: 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Premium-Ambiente**



**Objektnummer: 22177081**

**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prager Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,12 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	59,12 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	68,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 170,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,04
Gesamtmiete	998,58 €
Kaltmiete (netto)	700,00 €
Kaltmiete	907,80 €
Betriebskosten:	179,13 €
USt.:	90,78 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Gstaltmeyr-Saroni**

Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

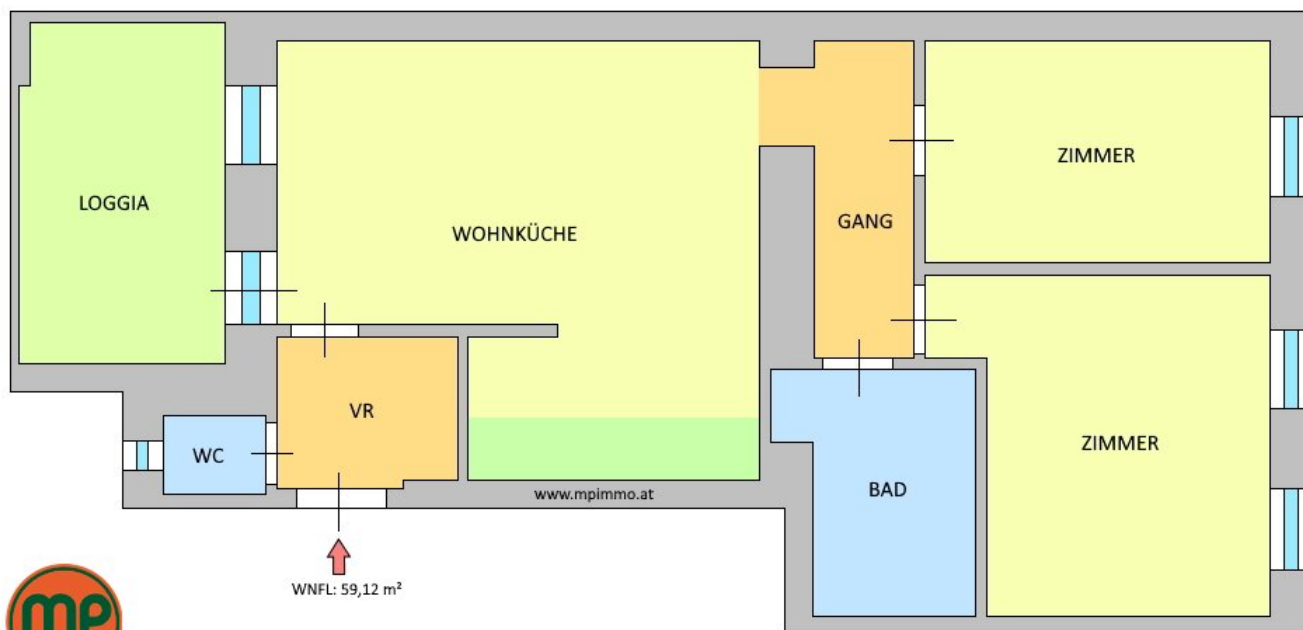
Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

Termin zur

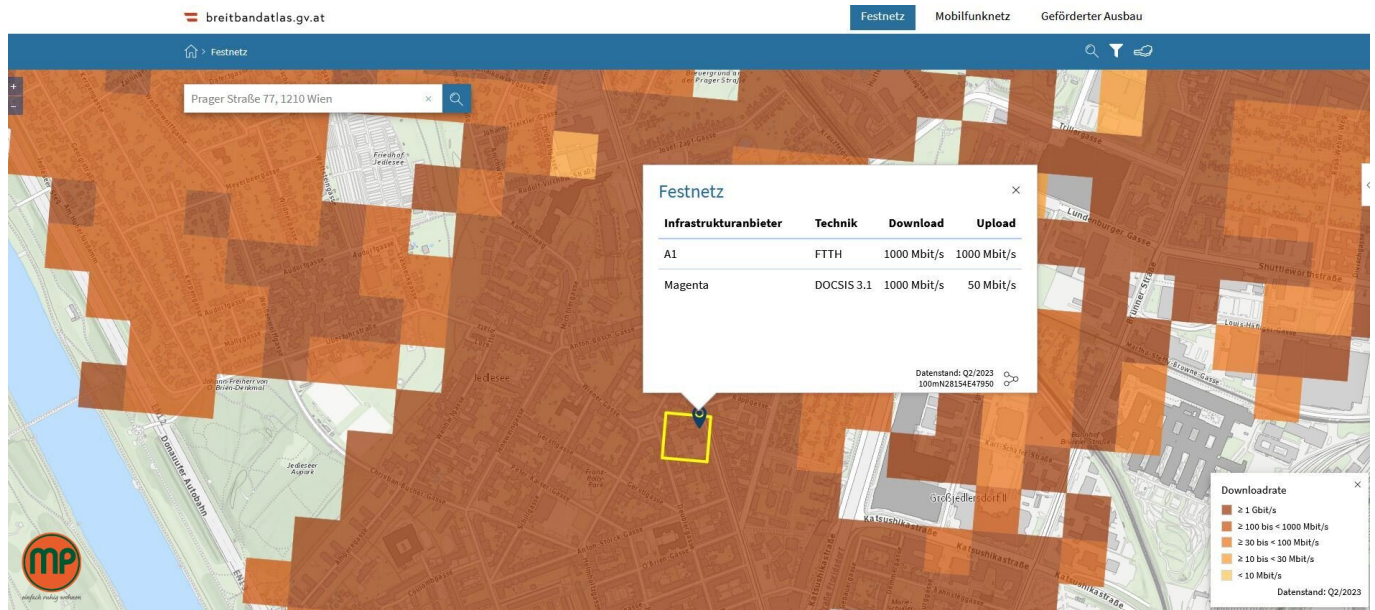


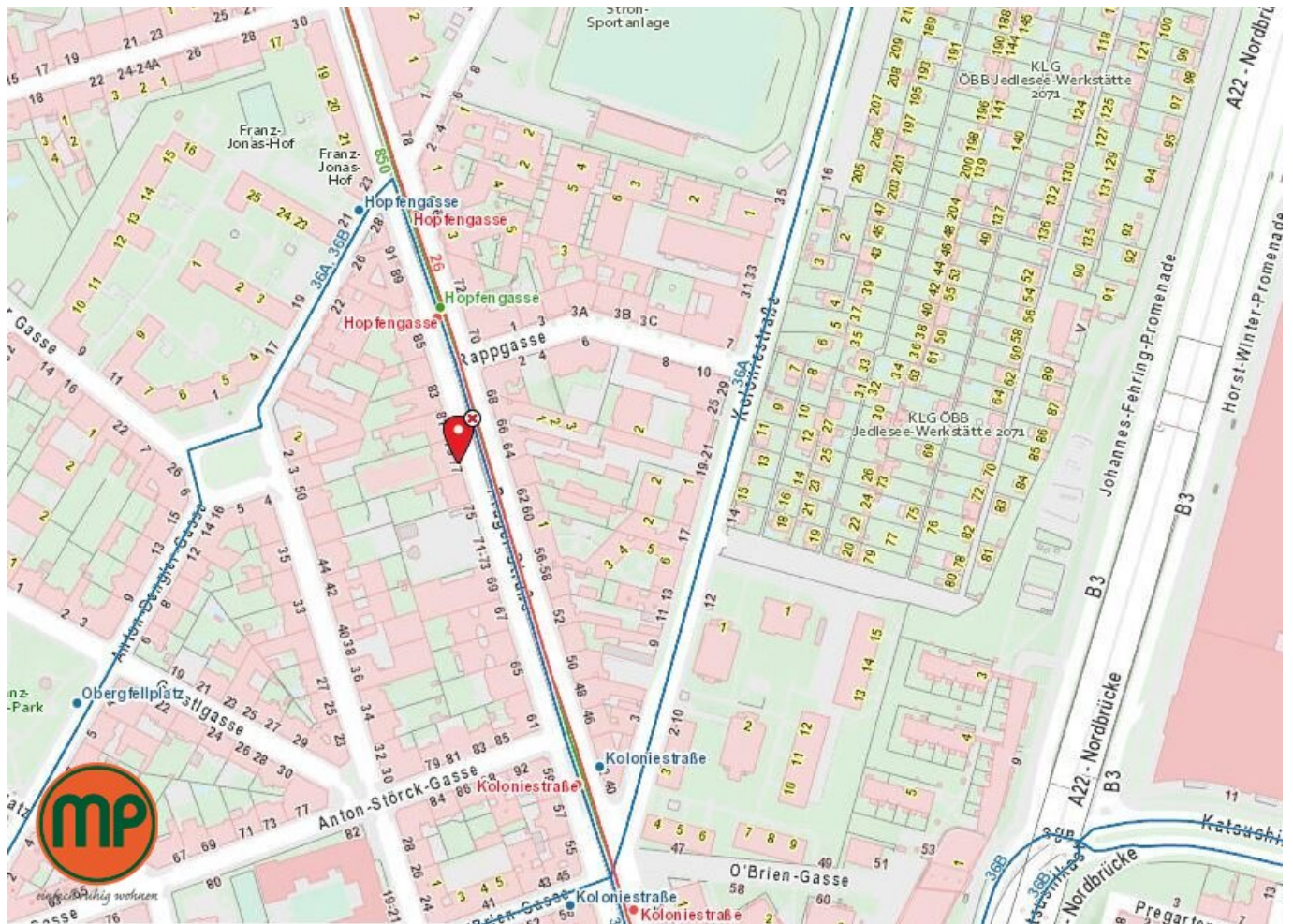




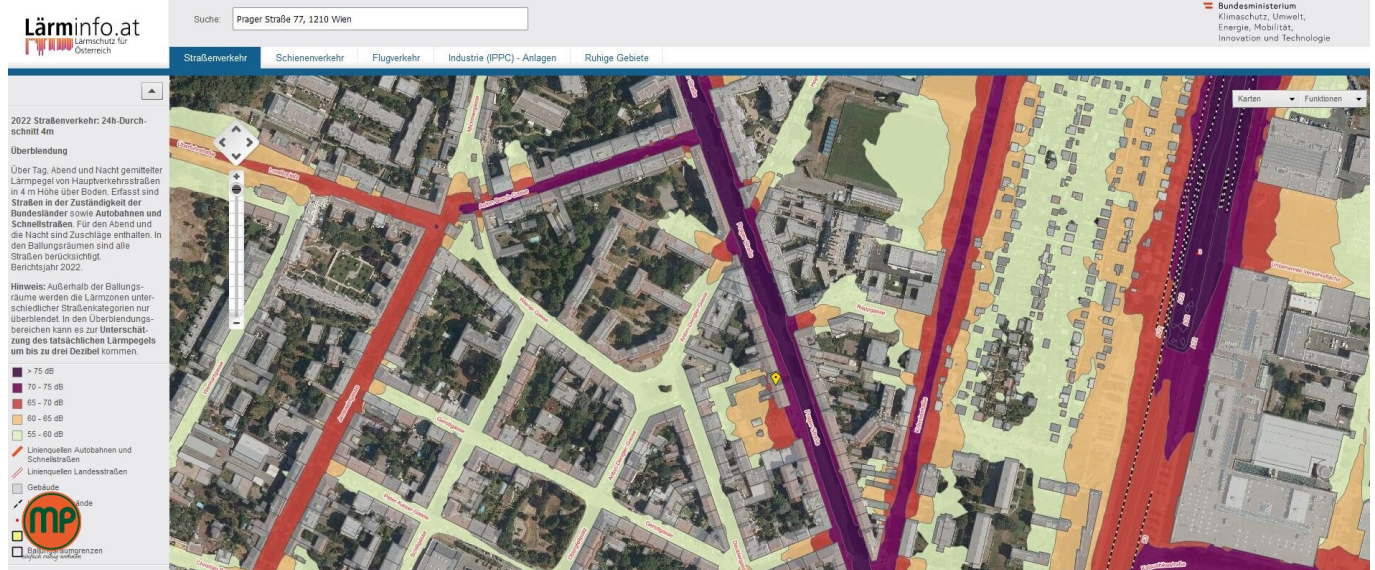


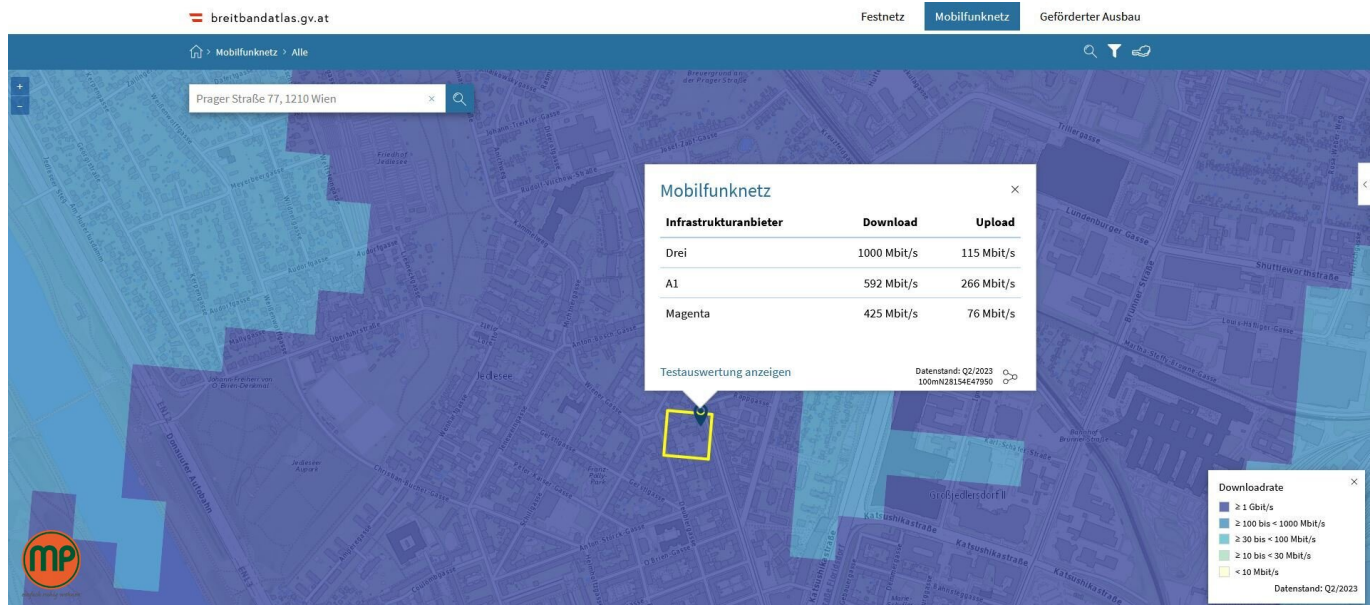












## Objektbeschreibung

### LAGE:

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia überzeugt durch ihre hervorragende Lage – nur wenige Schritte von der Straßenbahnstation Hopfengasse entfernt. So genießen Sie eine komfortable und schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, ohne auf Ruhe und Wohnqualität verzichten zu müssen.

### INFRASTRUKTUR:

Diese stilvolle Wohnung in der Prager Straße vereint urbanes Wohnen mit ausgezeichneter Anbindung und hoher Lebensqualität. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die Straßenbahnstation Hopfengasse, die Ihnen eine rasche Verbindung zur Linie 26 sowie zu den Buslinien 36A und 36B bietet. In nur wenigen Minuten erreichen Sie den Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf, wo Ihnen die U-Bahn-Linie U6, mehrere S-Bahn-Verbindungen sowie weitere Straßenbahnlinien (25, 30, 31) zur Verfügung stehen. Damit gelangen Sie bequem und flexibel in alle Teile der Stadt.

Auch für Autofahrer ist die Lage ideal: Die nahegelegene A22 (Nordbrücke) ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Wiener Autobahnnetz.

Der 21. Wiener Gemeindebezirk überzeugt mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung der Wohnung finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten – von Supermärkten bis zu charmannten Nahversorgern – die den Alltag besonders angenehm gestalten.

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bieten sich zahlreiche Parks und Grünflächen in der Umgebung an. Hier können Sie entspannte Spaziergänge unternehmen oder einfach die Ruhe im Grünen genießen.

Insgesamt bietet diese Wohnung ein ideales Zusammenspiel aus urbanem Komfort, hervorragender Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

### AUSSTATTUNG:



Diese stilvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit eleganter Architektur und höchster Ausstattungsqualität.

Ein moderner Lift bringt Sie mühelos in Ihr neues Zuhause, das bereits beim Betreten mit einer gelungenen Kombination aus Funktionalität, Design und Wohnlichkeit begeistert.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige, lichtdurchflutete Wohnküche, die direkt vom einladenden Vorraum aus zugänglich ist. Hier verschmelzen Ästhetik und Alltagstauglichkeit zu einem stimmigen Gesamtbild. Die Küche ist durchdacht in den Wohnbereich integriert und mit einer hochwertigen, modernen Einbauküche samt neuesten Geräten ausgestattet – ideal für stilvolles Kochen und geselliges Beisammensein.

Vom zentralen Gang aus erreichen Sie zwei großzügige, separat begehbare Zimmer, die mit edlem Parkettboden und großflächigen Fensterfronten ein helles und luftiges Ambiente schaffen. Ob als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Home-Office – diese Räume lassen sich vielseitig und individuell gestalten.

Das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer überzeugt mit großzügigem Schnitt und einer komfortablen Badewanne, während das separate WC zusätzlichen Komfort bietet.

Ein besonderes Highlight ist die charmante Loggia, die von der Wohnküche aus zugänglich ist und einen ruhigen Blick in den Innenhof eröffnet – der ideale Ort, um den Tag in entspannter Atmosphäre ausklingen zu lassen.

Beheizt wird die Wohnung mittels moderner Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima und behagliche Wärme sorgt. Ein eigenes Kellerabteil rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

Diese Wohnung steht exemplarisch für anspruchsvolles Wohnen in einem sorgfältig sanierten Gebäude, bei dem jedes Detail mit Liebe zur Qualität und einem Sinn für Ästhetik gestaltet wurde.

**KONTAKT:** [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität**



**ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <250m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.