

Erstbezug – Traumhafte Dachterrasse inklusive!



Objektnummer: 2217710
Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Prager Straße |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1210 Wien |
| Baujahr: | 2024 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 43,79 m ² |
| Nutzfläche: | 54,15 m ² |
| Gesamtfläche: | 54,15 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 42,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,92 |
| Gesamtmiete | 960,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 779,83 € |
| Kaltmiete | 872,73 € |
| Betriebskosten: | 74,64 € |
| USt.: | 87,27 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Bernhard Gestaltme

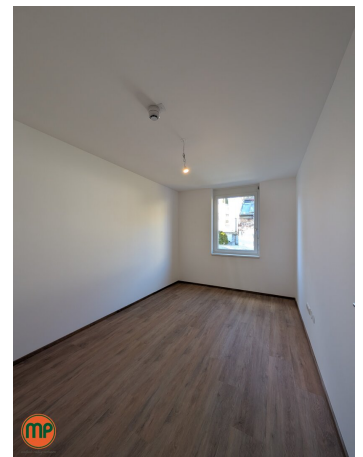
Mag. Pfeifer Immobilien
Arbeitergasse 33
1050 Wien

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

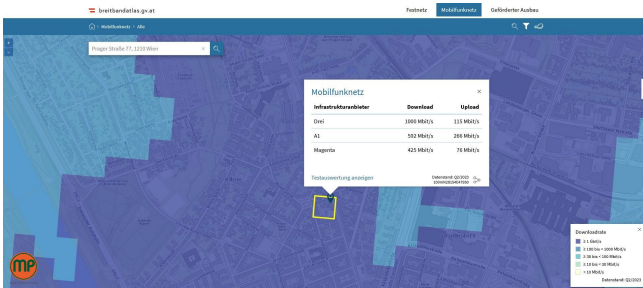




Lärminfo.at
Lärmrecht für
Österreich

Suche: Prager Straße 77, 1210 Wien

Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie



Objektbeschreibung

LAGE:

Dieses Neubau-Highlight liegt nur wenige Meter von der Straßenbahnstation Hopfengasse entfernt und bietet via Bahnhof Floridsdorf eine komfortable und schnelle Anbindung in die ganze Stadt.

INFRASTRUKTUR:

Diese stilvolle Wohnung in der Prager Straße vereint modernes Wohnen mit hervorragender Verkehrsanbindung. Direkt vor Ihrer Haustür befindet sich die Straßenbahnhaltestelle Hopfengasse.

In kürzester Zeit erreichen Sie dadurch den Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf, wo Ihnen die U-Bahn-Linie U6 sowie mehrere S-Bahn- und Busverbindungen zur Verfügung stehen.

Der 21. Wiener Gemeindebezirk präsentiert sich als perfekte Schnittstelle zwischen urbanem Lifestyle und traditioneller Dorfstruktur. In Prager Straße selbst befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und lokale Geschäfte, die eine optimale Nahversorgung sicherstellen. Für allen weiteren Bedarf bietet sich das nahegelegene SCN an, welches neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten auch ein Kino beherbergt. Sportbegeisterte profitieren zusätzlich von der Nähe zum traditionsreichen FAC-Stadion.

Auch für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet die Umgebung zahlreiche Parks und Grünflächen, außerdem ist man prima an die Donauinsel angebunden.

AUSSTATTUNG:

Diese, 2024 fertiggestellte Neubauwohnung, eröffnet eine Welt des modernen Wohnens. Im ersten Stock verzaubert Sie diese moderne 2-Zimmer-Wohnung sofort mit ihrem Charme.

Vom zentral gelegenen Vorraum gelangen Sie in jeden Raum. Rechts vom Eingangsbereich empfängt Sie das geräumige Schlafzimmer mit Blick auf ihre eigene Terrasse.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine Walk-In Regendusche. Zusätzlich steht Ihnen eine brandneue Waschmaschine zur Verfügung. Außerdem wurde an eine stilvolle LED-Beleuchtung am Badezimmerspiegel gedacht, die für eine elegante Atmosphäre sorgt.

Die intelligente Raumaufteilung trennt die Küche geschickt vom Wohnbereich, die Einbauküche selbst wird mit ihren topaktuellen Geräten jeglichen Ansprüchen gerecht. Von der Wohnküche aus gelangen Sie auf Ihre Dachterrasse. Hier können Sie in der Sonne verweilen und nach einem anstrengenden Tag Ihre Ruhe genießen.

Diese Wohnung ist auch vollmöbliert beziehbar! Fragen Sie bei der Besichtigung nach unserer Musterwohnung!

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.