

Erstbezug - traumhafte Dachterrasse inklusive



Objektnummer: 2217709

Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

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
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Gesamtmiete	898,01 €
Kaltmiete (netto)	723,47 €
Kaltmiete	816,37 €
Betriebskosten:	74,64 €
USt.:	81,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Simon Bakshi

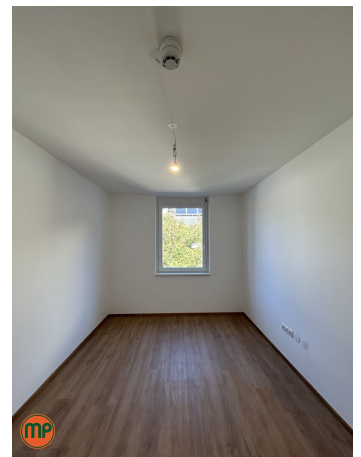
Mag. Pfeifer Immobilien
Arbeitergasse 33
1050 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.

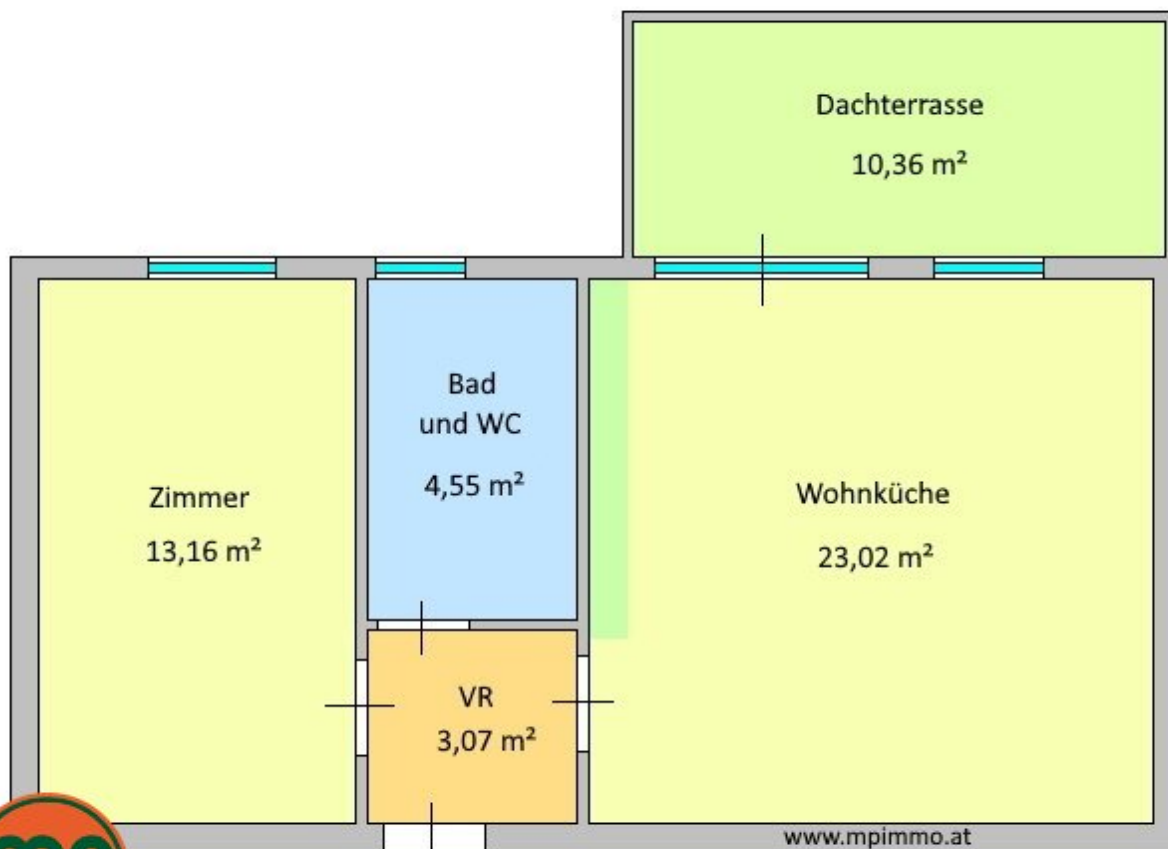


termin zur



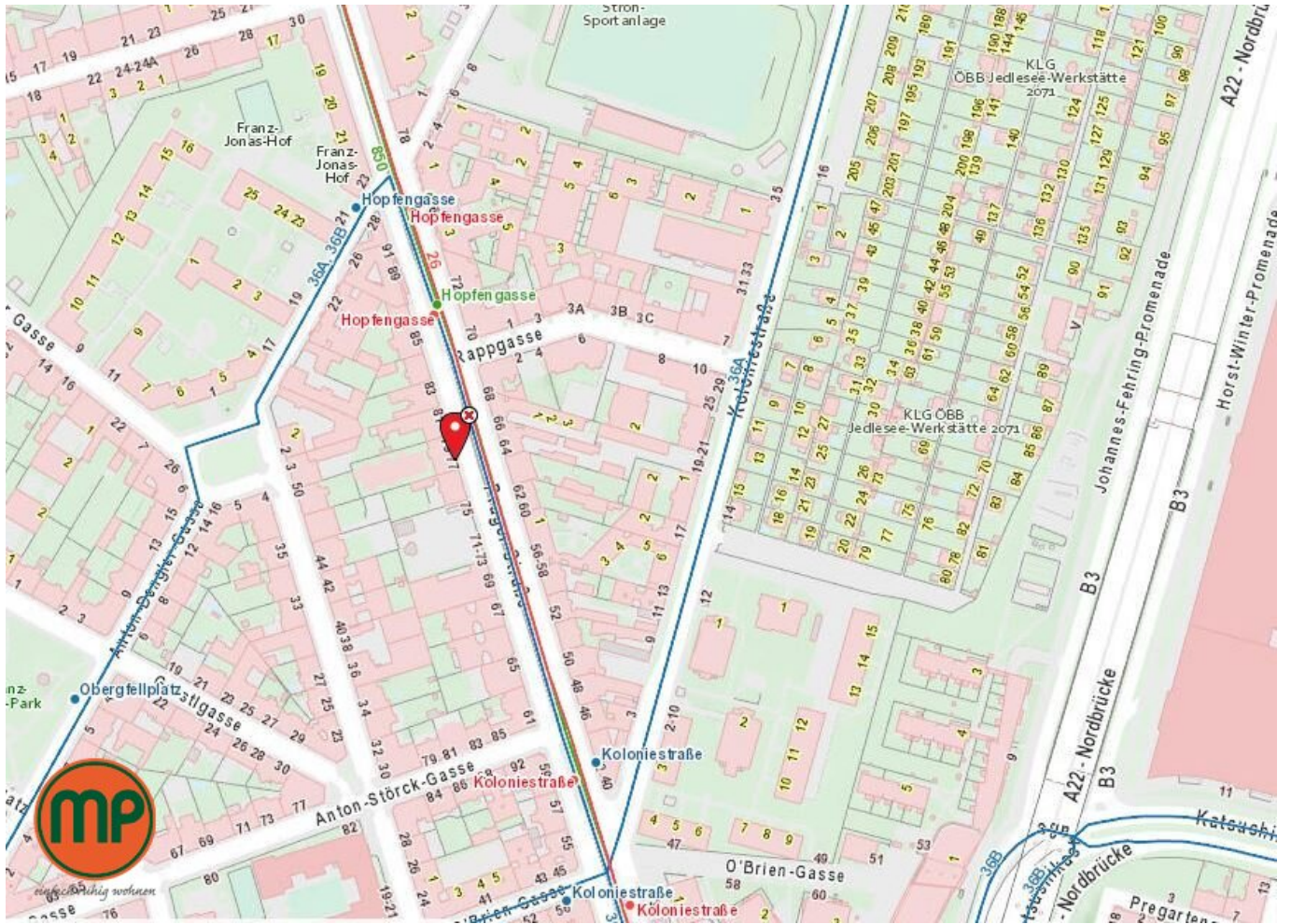






einfach ruhig wohnen

WNFL: 54,15 m²



Prager Straße 77, 1210 Wien

Festnetz

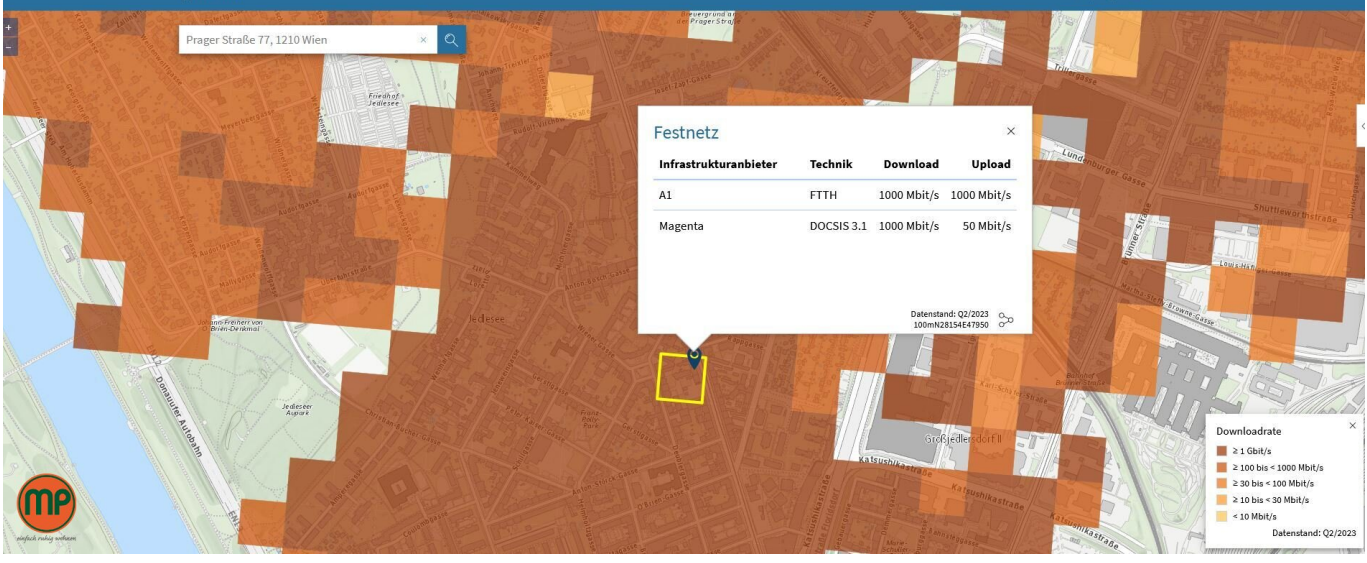
Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	50 Mbit/s

Datenstand: Q2/2023
100mN28154E47950

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q2/2023



2022 Straßenverkehr: 24h Durchschnitt 4m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berechnungsjahr 2022.

Hinweise: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB

- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen

- Gebäude
- mp
- Ballungsräume
- Ballungsräume



Prager Straße 77, 1210 Wien

Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
A1	592 Mbit/s	266 Mbit/s
Magenta	425 Mbit/s	76 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q2/2023
100mN2815464950

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q2/2023



Objektbeschreibung

LAGE:

Diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Terrasse liegt nur wenige Meter von der Straßenbahnstation Hopfengasse entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Ideal für Studierende der Veterinärmedizinischen Universität oder Mitarbeiter des Krankenhaus Nord, die sich in unmittelbarer Nähe befinden.

INFRASTRUKTUR:

Diese stilvolle Wohnung in der Prager Straße vereint modernes Wohnen mit hervorragender Verkehrsanbindung. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die Straßenbahnhaltestelle Hopfengasse, die eine schnelle Verbindung zur Linie 26 sowie den Buslinien 36A und 36B bietet.

In kürzester Zeit erreichen Sie den Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf, wo Ihnen die U-Bahn-Linie U6 sowie mehrere S-Bahn- und Busverbindungen zur Verfügung stehen. Zusätzlich gewährleisten die Straßenbahnlinien 25, 30 und 31 eine bequeme Anbindung an das Stadtzentrum. Für Autofahrer bietet die nahegelegene A22 Nordbrücke eine schnelle Verbindung zum überregionalen Straßennetz.

Der 21. Wiener Gemeindebezirk zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe zur Wohnung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und lokale Geschäfte, die eine optimale Nahversorgung sicherstellen. Sportbegeisterte profitieren von der Nähe zum FAC-Stadion, wo sie spannende Fußballspiele hautnah erleben können.

Auch für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet die Umgebung zahlreiche Parks und Grünflächen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien einladen.

Diese Wohnung kombiniert hohen Wohnkomfort mit einer erstklassigen Lage und ermöglicht Ihnen, alle Vorzüge des 21. Bezirks in Wien in vollen Zügen zu genießen.

AUSSTATTUNG:

Die hochmoderne Erstbezugs- Neubauwohnung wurde erst mit 2024 fertiggestellt. Im ersten Obergeschoss dürfen Sie den Charme des Neubaus spüren.

Vom zentral gelegenen Vorraum gelangen Sie in jeden Raum. Links vom Eingangsbereich empfängt Sie das geräumige Schlafzimmer, in dem Sie Ihren Fantasien freien Lauf lassen können. Das stilvolle Badezimmer ist mit einer großzügigen Walk-In-Regendusche ausgestattet. Eine brandneue Waschmaschine steht ebenfalls zur Verfügung. Für ein modernes Ambiente sorgt die elegante LED-Beleuchtung am Badezimmerspiegel. Anschließend betreten Sie die beeindruckende Wohnküche. Die durchdachte Raumgestaltung schafft eine klare Trennung zwischen Koch- und Wohnbereich, während die hochwertige Einbauküche mit modernsten Geräten höchsten Komfort bietet. Ein besonderes Highlight ist die private Dachterrasse, die Ihnen sonnige Stunden und entspannte Auszeiten nach einem langen Tag ermöglicht.

In dieser Wohnung besteht die Möglichkeit einer Möblierung gegen eine monatliche Zusatzgebühr von € 96,00 Brutto. Sie können sich gerne ein Bild von den Möbeln machen, da eine Vorzeigewohnung zur Verfügung steht.

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