

**hochwertige 1 Zimmerwohnung mit zwei Terrassen -  
Top-Ausstattung!**



**Objektnummer: 3217712**

**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:	30,63 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	47,66 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	47,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Gesamtmiete	960,01 €
Kaltmiete (netto)	807,75 €
Kaltmiete	872,73 €
Betriebskosten:	52,21 €
USt.:	87,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lara Mähr**

Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 22 39 45  
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



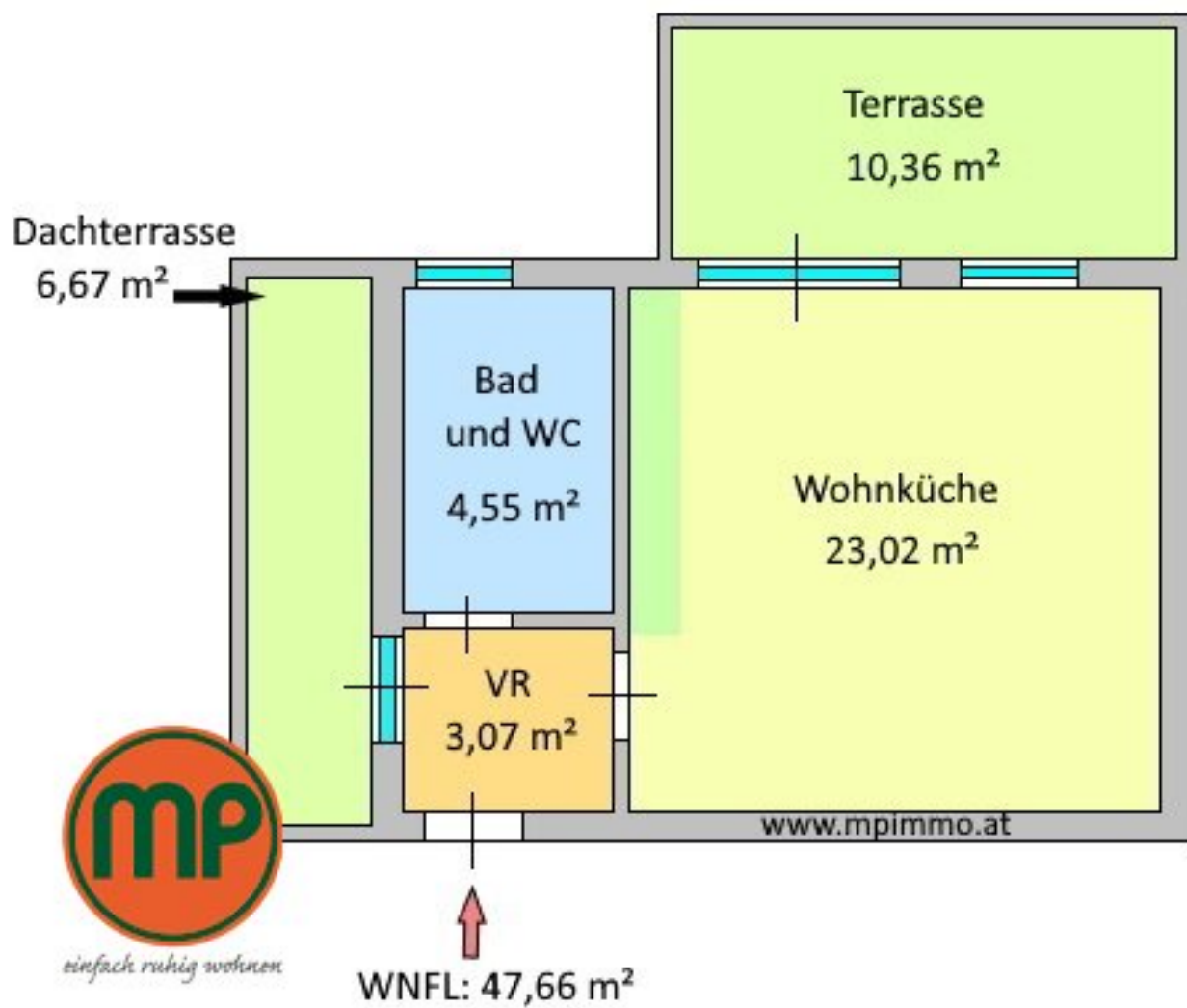
termin zur





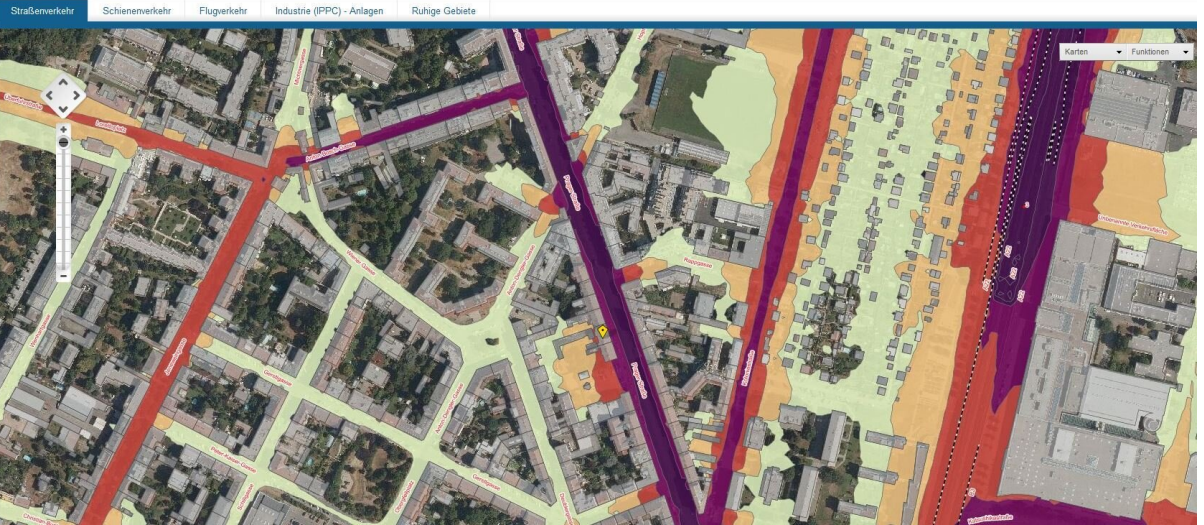














Prager Straße 77, 1210 Wien



### 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  
100mN28154647950

### 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



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



# Objektbeschreibung

## LAGE:

Diese großzügige 1-Zimmer-Neubauwohnung mit zwei Terrassen liegt nur wenige Meter von der Straßenbahnstation Hopfengasse entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die Veterinärmedizinische Universität und das Krankenhaus Nord. Die U6 Endstation Floridsdorf ist ebenfalls nur eine kurze Straßenbahnfahrt entfernt.

## 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:

Diese topmoderne Erstbezugs- Neubauwohnung wurde erst 2024 fertiggestellt. Im ersten Obergeschoss dürfen Sie den einzigartigen Flair des Neubaus genießen.

Vom zentral gelegenen Vorraum gelangen Sie in jeden Raum. Links vom Eingangsbereich erreichen Sie zur ersten Dachterrasse.

In das hochmoderne Badezimmer gelangt man ebenfalls vom Vorraum aus. Dieses 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 nicht nur für eine stilvolle, sondern auch für eine moderne Atmosphäre sorgt.

Im Anschluss betreten Sie die großzügige Wohnküche, die durch ihre clevere Raumaufteilung eine perfekte Trennung von Koch- und Wohnbereich bietet. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Ein echtes Highlight ist die zweite private Terrasse, die an die Wohnküche angrenzt– der ideale Ort, um die Sonne zu genießen und nach einem langen Tag zu entspannen.

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.](#)

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