

**top moderne 2 Zimmerwohnung mit Balkon - einziehen und wohlfühlen!**



**Objektnummer: 2217716**

**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:	43,28 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	50,32 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	50,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Gesamtmiete	898,00 €
Kaltmiete (netto)	724,55 €
Kaltmiete	816,36 €
Betriebskosten:	73,77 €
USt.:	81,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



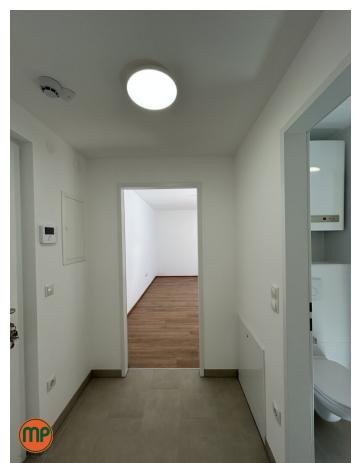
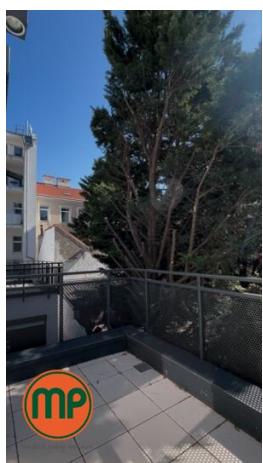
**Bernhard Gstaltmeyr-Sar...**

Mag. Pfeifer Immobilien Gr.  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

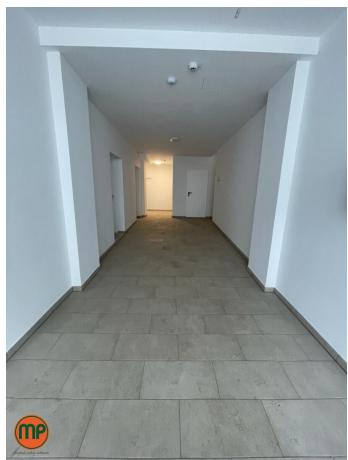
T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 614  
F 0043 1 595 11 70

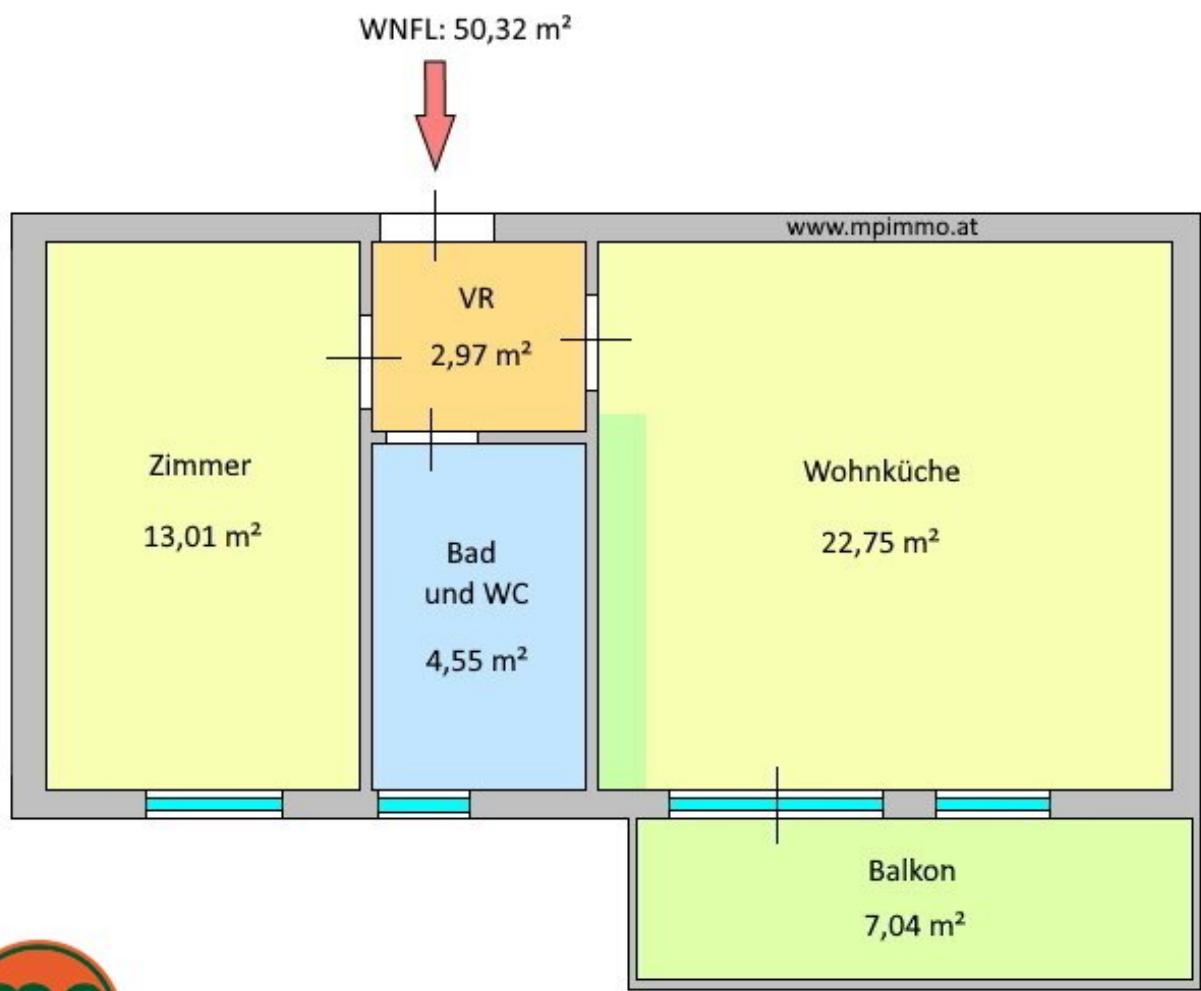
Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

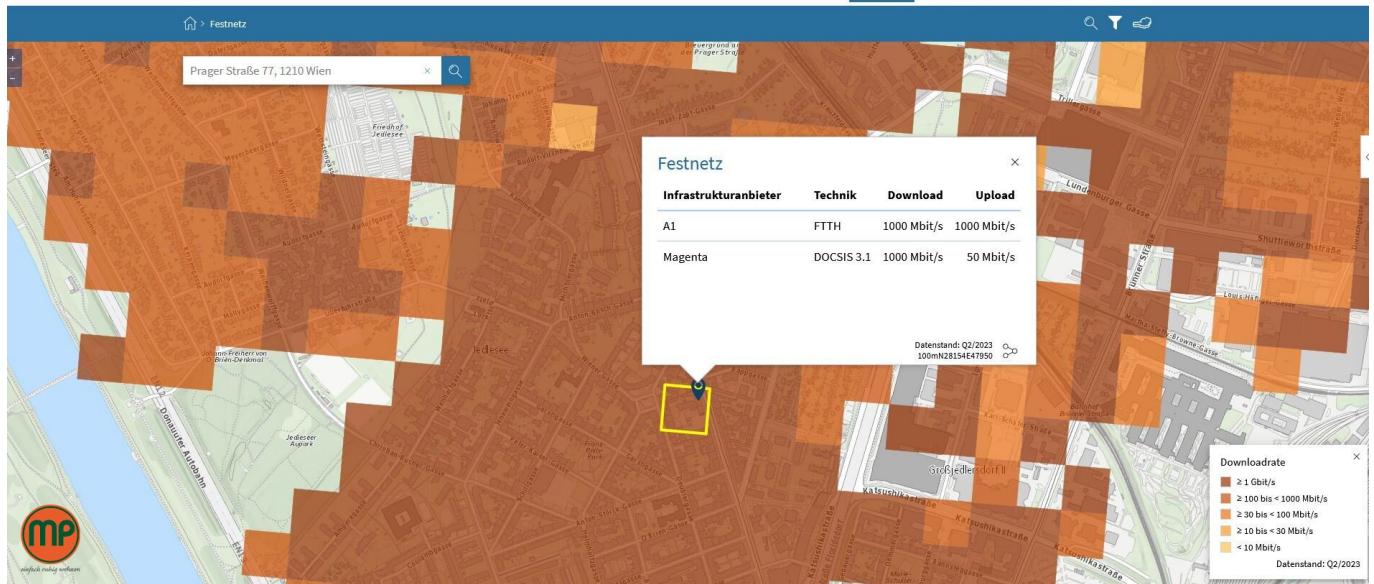
gungstermin zur

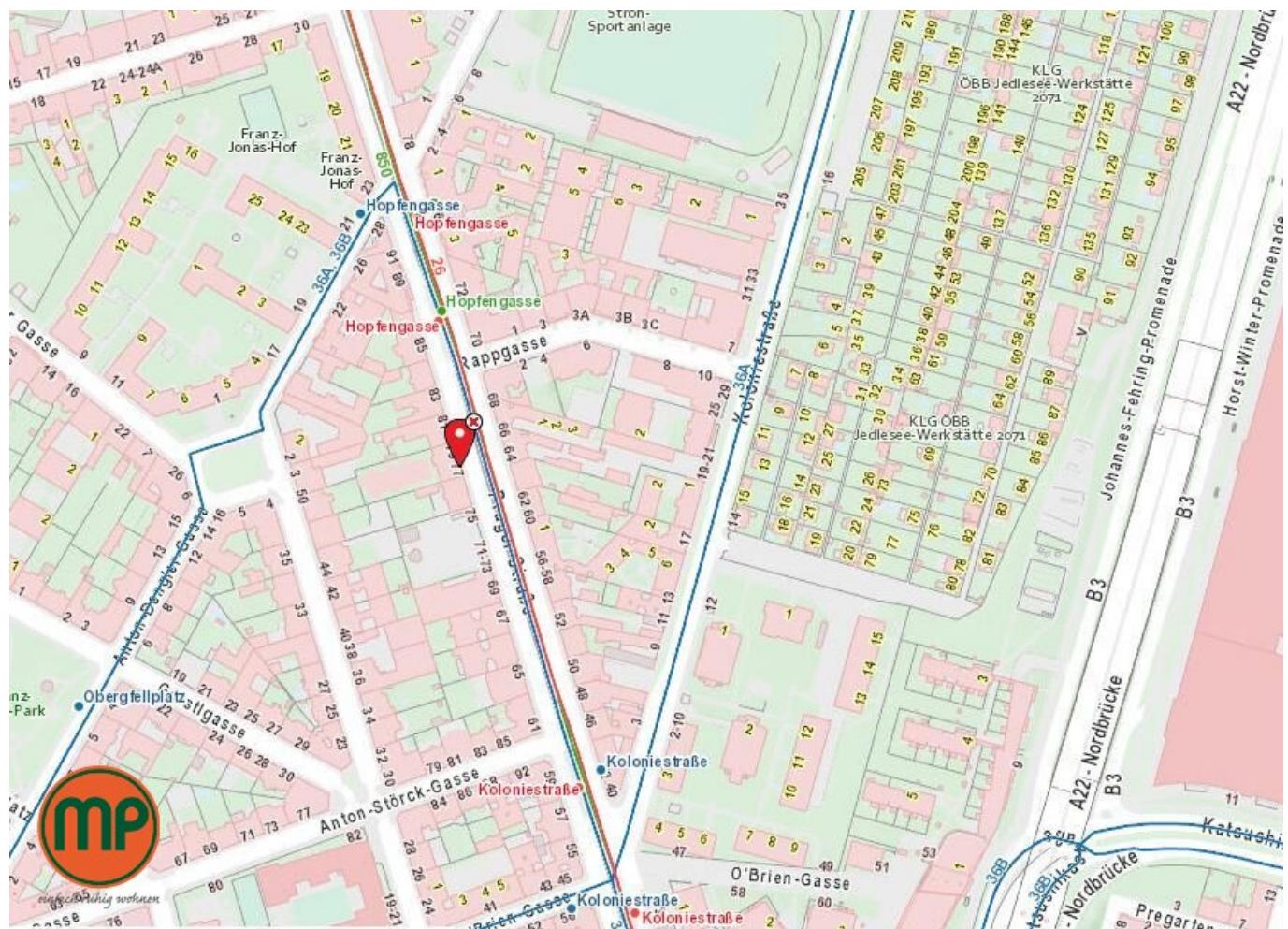


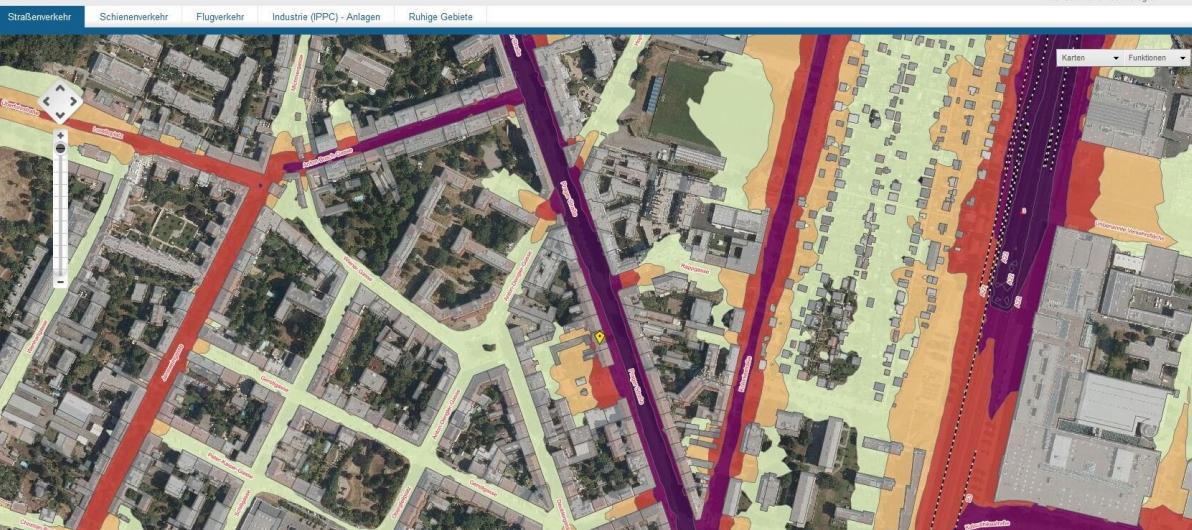


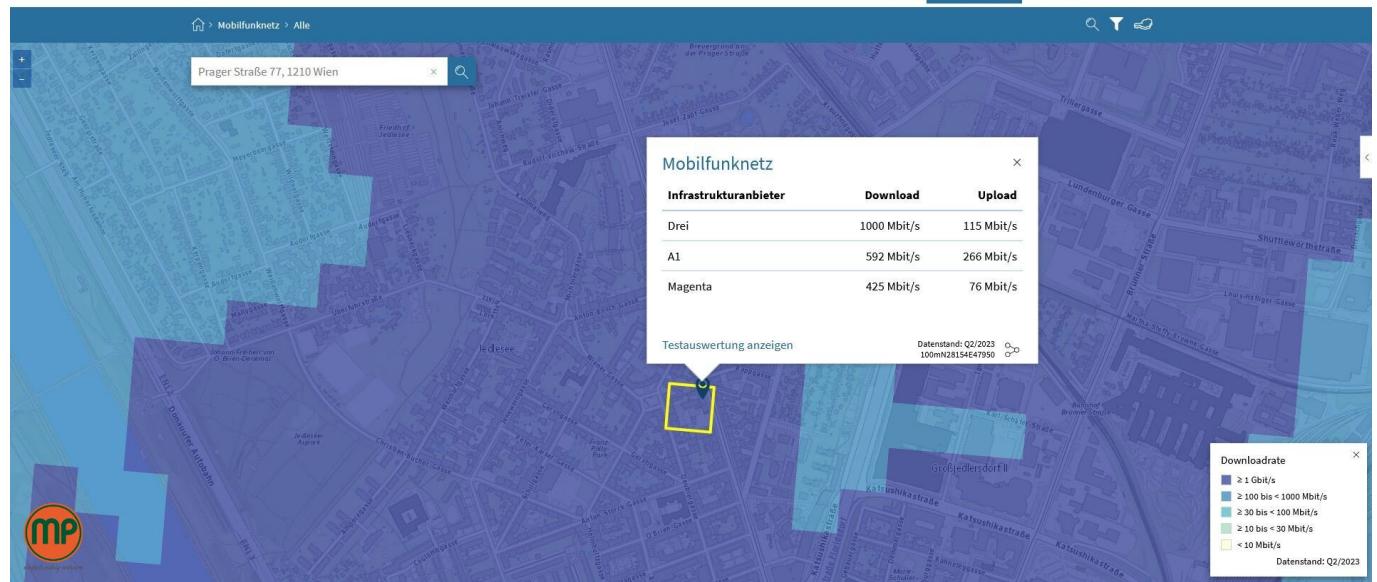












# Objektbeschreibung

## LAGE:

Diese hochmoderne Neubauwohnung, die im Jahr 2024 fertiggestellt wurde, bietet Ihnen den Luxus eines Erstbezugs. Im ersten Obergeschoss erleben Sie den besonderen Charme eines neu errichteten Gebäudes, das durch seine zeitgemäße Architektur und hochwertige Ausstattung überzeugt. Hier können Sie den Komfort eines modernen Zuhauses genießen.

## 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 Vorteile des 21. Bezirks in Wien in vollen Zügen zu genießen.

## AUSSTATTUNG:

Diese, 2024 fertiggestellte Neubauwohnung, eröffnet eine Welt des modernen Wohnens. Im ersten Obergeschoss verzaubert Sie diese moderne 1-Zimmer-Wohnung sofort mit ihrem Charme.

Betritt man die Wohnung, fällt der Blick sofort auf das Schlafzimmer, das sich auf der rechten Seite befindet. Der hochwertige Vinylboden, der den Raum schmückt, verleiht dem Schlafzimmer eine besondere, einladende Atmosphäre und sorgt für ein behagliches Wohngefühl. Auch vom Vorraum aus erreichen Sie das lichtdurchflutete Badezimmer, das mit einer großzügigen Walk-In Regendusche ausgestattet ist und höchsten Komfort bietet.

Zusätzlich steht Ihnen eine brandneue Waschmaschine zur Verfügung.

Am Badezimmerspiegel wurde eine elegante LED-Beleuchtung integriert, die für ein stilvolles Ambiente sorgt und gleichzeitig eine moderne Atmosphäre schafft.

Nun gelangen Sie in die atemberaubende Wohnküche. Die hochmoderne Einbauküche mit ihren topaktuellen Geräten jeglichen Ansprüchen gerecht wird ist ein echtes Highlight. Hier können Ihre Wohnräume wahr werden. Eine zweite Terrasse ermöglicht es Ihnen in der Sonne zu verweilen und nach einem anstrengenden Tag Ihre Ruhe genießen zu können.

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 Doppelmaßlers – 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