

Wohnraum mit Raffstores & Kühlung – Lassallestraße 7



Objektnummer: 85335

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lassallestraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,38 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.580,00 €
Kaltmiete (netto)	1.296,05 €
Kaltmiete	1.436,36 €
Betriebskosten:	140,31 €
USt.:	143,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



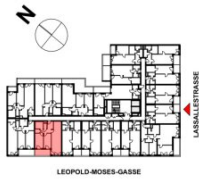
Leo Idinger

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien





WOHNHAUSANLAGE
mit Gewerbelokalen und Büros
1020 Wien, Lassallestraße 7



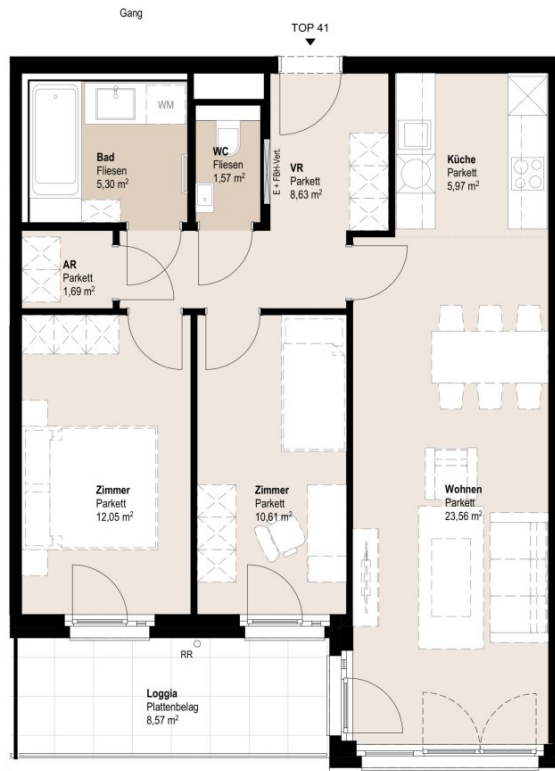
4. OBERGESCHOSS

TOP 41

Wohnnutzfläche 69,38 m²
Loggia 8,57 m²



Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3 %
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermaße sind Architekturfichten
Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung
Details zu Ausstattung und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen
Unverbindliche Plankopie



Objektbeschreibung

Wohnen am Prater – 2–4 Zimmer mit Balkon und Top-Ausstattung

Die Lassallestraße 7, im 2. Wiener Gemeindebezirk (Leopoldstadt) vereint urbanes Leben mit Natur und Bewegung – ideal für aktive Menschen, Familien, Expats und Berufstätige. Nur wenige Gehminuten von der U1-Station Vorgartenstraße entfernt, bietet die Lage schnellen Zugang zur Innenstadt, zum Praterstern sowie zur Donauinsel, Wiens größtem Naherholungsgebiet.

Die Umgebung ist bestens erschlossen: Supermärkte, Apotheken, Restaurants und Cafés befinden sich in direkter Nähe und sorgen für eine komfortable Alltagsgestaltung.

Besonderes Highlight für sportlich Aktive: Die Prater Hauptallee, eine der beliebtesten Lauf- und Radstrecken Europas, liegt praktisch vor der Tür. Ob Joggen, Radfahren, Skaten oder Spaziergehen – hier beginnt dein aktiver Lebensstil direkt beim Eingang. Zudem ist die Donauinsel schnell erreichbar und bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten – von ausgedehnten Spaziergängen bis hin zu Wassersport und Erholung.

Auch der Wiener Prater mit seinen weitläufigen Grünflächen sowie der geplante neue Stadtpark am ehemaligen Nordbahnhof bieten ideale Orte zur Erholung und Bewegung.

Das Projekt

- insgesamt 128 Wohneinheiten
- Wohneinheiten mit 2-4 Zimmer mit Flächen zwischen 42,47m² und 93,64 m²
- Freiflächen bei allen Wohnungen
- hauseigene Tiefgarage mit 58 Stellplätzen
- Kinderspielplatz mit Sandkiste und Sitzgelegenheiten im Hof
- hauseigene Paketboxen

Die Ausstattung

- Fernwärme mittels Fußbodenheizung
- Fußbodenkühlung
- moderne Eichenparkettböden in den Wohnräumen
- vollausgestattete Einbauküchen mit Miele Geräten
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- außenliegender Sonnenschutz mittels Raffstores in jedem Raum
- hochqualitative LAUFEN Produkte in den Sanitärräumen
- Waschmaschinenanschlüsse in jeder Wohnung
- hörerlose Audio/Video-Gegensprechanlagen

Das Objekt verfügt über 2 Aufzüge, einen Kinderwagenraum, sowie einen Fahrradabstellraum.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- U-Bahn Linie U1 „Vorgartenstraße“ in Gehweite
- S-Bahn-Station „Praterstern“
- Buslinie 82A

Beziehbar ab: voraussichtlich 01.12.2025

Befristung: 10 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten: 3BMM Kaution

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap