

**Wunderschöne 2-Zimmer Wohnung mit Balkon - ab 01.12.  
Beziehbar**



**Objektnummer: 35716**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,49 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Gesamtmiete</b>	810,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	613,60 €
<b>Kaltmiete</b>	736,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,76 €
<b>USt.:</b>	73,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



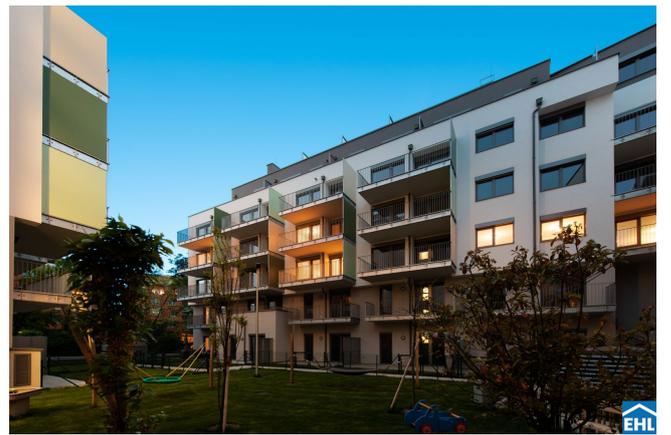
**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH







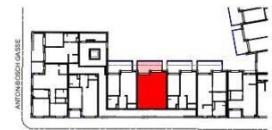
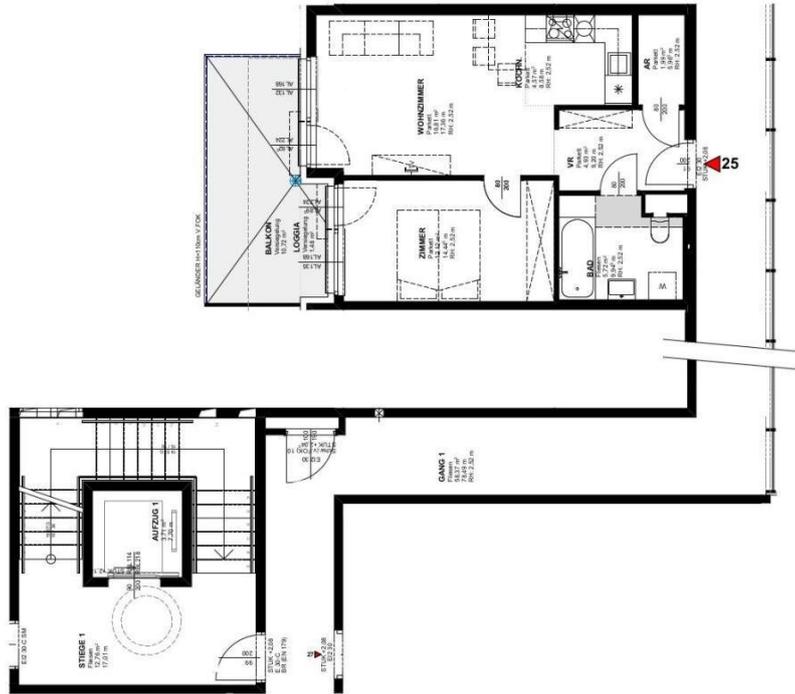




**WOHNHAUSANLAGE**  
 1210 WIEN PRAGER STRASSE 105 + 109

<b>Top</b>	<b>25</b>
Stiege:	1
Geschoss:	4. OG
Nutzfläche	46,14 m <sup>2</sup>

Freifläche	12,20 m <sup>2</sup>
Balkon	10,72
Loggia	1,48



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 Architekturlichter  
 Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausrüstung  
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen



# Objektbeschreibung

## Wunderschöne 2-Zimmer Wohnung mit Balkon

Die Lage des Objekts in der Prager Straße bietet den Bewohnern ein breites Spektrum an Nahversorgern, Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Durch die nahe gelegene Straßenbahnlinie 26 direkt vor der Haustür, gelangt man in wenigen Minuten zum Bezirkszentrum am Spitz und zu der U-Bahnlinie U6 „Floridsdorf“. Als unmittelbare Grün-Oase lädt der Denglerpark mit den umliegenden Kleingartensiedlungen zu gemütlichen Spaziergängen ein. Für größere Naturliebhaber liegt die nördliche Donauinsel in wenigen Autominuten entfernt. Auch der Individualverkehr mit dem Auto ist durch die rasche Anfahrtsmöglichkeit zu der Autobahn gewährleistet.

Die Wohnung selbst liegt im 4. Liftstock und gliedert sich in eine großzügige Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne, Waschmaschinenanschluss und Toilette, einen Abstellraum, sowie einen Vorraum.

Das Highlight der Wohnung ist der südseitige Balkon, der das Wohnerlebnis perfekt abrundet.

Bei den Fotos handelt es sich um MUSTERFOTOS!

### Ausstattung:

- vollausgestattete Einbauküche mit Markengeräte
- Badezimmer mit Wanne, Waschmaschinenanschluss und Toilette
- Gäste Toilette
- Heizung über Fernwärme
- Eichenparkettboden in allen Wohnräumen
- modern ausgestattet Sanitärräume, Feinsteinzeug (Format 30x60 cm)

### Öffentliche Anbindung:

- Straßenbahnlinie 26
- Buslinien 34A, 36A
- S-Bahn-Station „Wien Jedlersdorf Bahnhof“
- U-Bahnlinie U6 „Floridsdorf“

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

**Beziehbar** ab 01.12.2025

Die Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom sind in der Miete noch nicht inkludiert und werden nach Verbrauch abgerechnet!

**Nebenkosten:**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap