

Wohlfühlen leicht gemacht: 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Premium-Ambiente



Objektnummer: 32177081

Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prager Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,12 m ²
Nutzfläche:	59,12 m ²
Gesamtfläche:	68,79 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 170,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,04
Gesamtmiete	998,58 €
Kaltmiete (netto)	700,00 €
Kaltmiete	907,80 €
Betriebskosten:	179,13 €
USt.:	90,78 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Lara Mähr

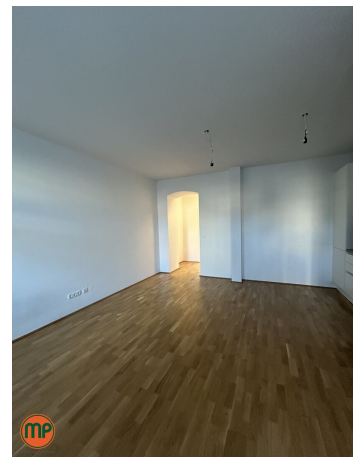
Mag. Pfeifer Immobilien
Arbeitergasse 33
1050 Wien

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

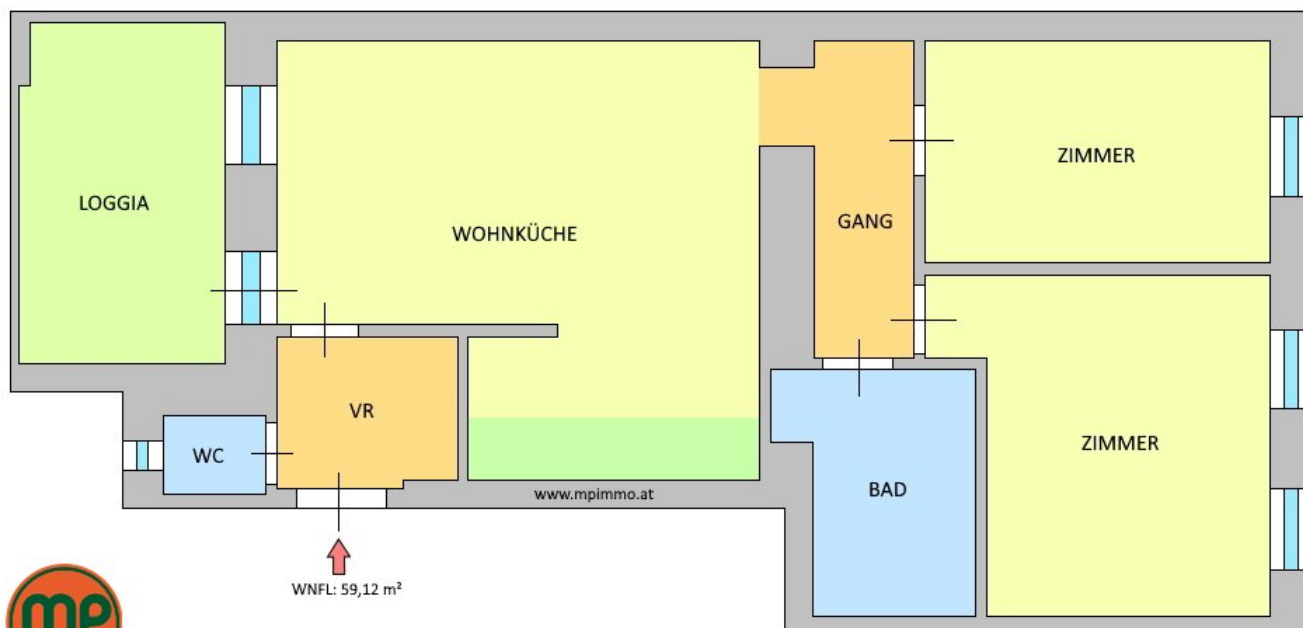
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur









Prager Straße 77, 1210 Wien

Festnetz

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

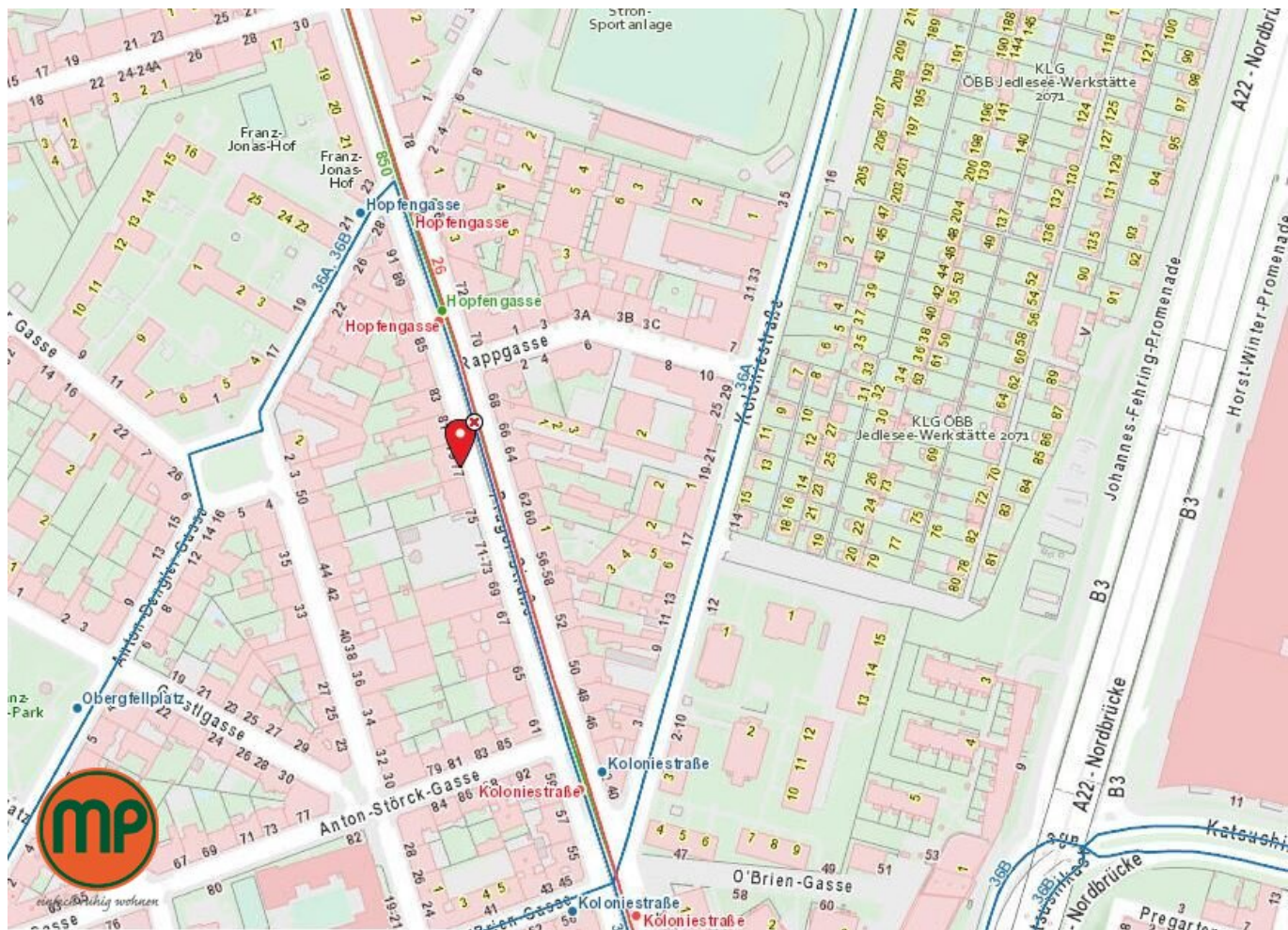
Datenstand: Q2/2023
100mN28154E47950

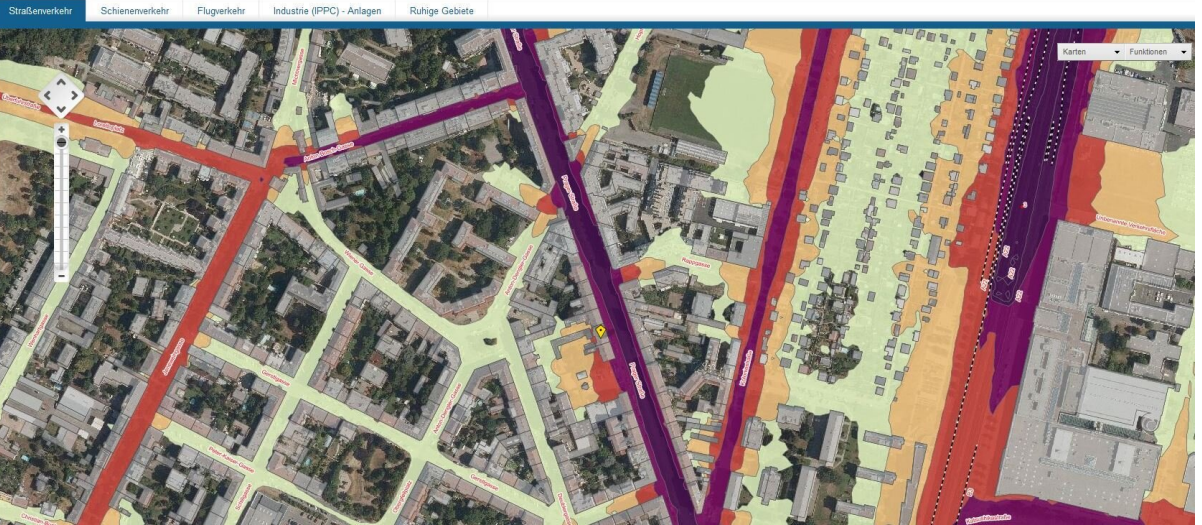
Downloadrate

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

Datenstand: Q2/2023







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

Objektbeschreibung

LAGE:

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia überzeugt durch ihre hervorragende Lage – nur wenige Schritte von der Straßenbahnstation Hopfengasse entfernt. So genießen Sie eine komfortable und schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, ohne auf Ruhe und Wohnqualität verzichten zu müssen.

INFRASTRUKTUR:

Diese stilvolle Wohnung in der Prager Straße vereint urbanes Wohnen mit ausgezeichneter Anbindung und hoher Lebensqualität. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die Straßenbahnstation Hopfengasse, die Ihnen eine rasche Verbindung zur Linie 26 sowie zu den Buslinien 36A und 36B bietet. In nur wenigen Minuten erreichen Sie den Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf, wo Ihnen die U-Bahn-Linie U6, mehrere S-Bahn-Verbindungen sowie weitere Straßenbahnlinien (25, 30, 31) zur Verfügung stehen. Damit gelangen Sie bequem und flexibel in alle Teile der Stadt.

Auch für Autofahrer ist die Lage ideal: Die nahegelegene A22 (Nordbrücke) ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Wiener Autobahnnetz.

Der 21. Wiener Gemeindebezirk überzeugt mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung der Wohnung finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten – von Supermärkten bis zu charmannten Nahversorgern – die den Alltag besonders angenehm gestalten.

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bieten sich zahlreiche Parks und Grünflächen in der Umgebung an. Hier können Sie entspannte Spaziergänge unternehmen oder einfach die Ruhe im Grünen genießen.

Insgesamt bietet diese Wohnung ein ideales Zusammenspiel aus urbanem Komfort, hervorragender Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

AUSSTATTUNG:

Diese stilvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss vereint zeitgemäßen

Wohnkomfort mit eleganter Architektur und höchster Ausstattungsqualität.

Ein moderner Lift bringt Sie mühelos in Ihr neues Zuhause, das bereits beim Betreten mit einer gelungenen Kombination aus Funktionalität, Design und Wohnlichkeit begeistert.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige, lichtdurchflutete Wohnküche, die direkt vom einladenden Vorraum aus zugänglich ist. Hier verschmelzen Ästhetik und Alltagstauglichkeit zu einem stimmigen Gesamtbild. Die Küche ist durchdacht in den Wohnbereich integriert und mit einer hochwertigen, modernen Einbauküche samt neuesten Geräten ausgestattet – ideal für stilvolles Kochen und geselliges Beisammensein.

Vom zentralen Gang aus erreichen Sie zwei großzügige, separat begehbare Zimmer, die mit edlem Parkettboden und großflächigen Fensterfronten ein helles und luftiges Ambiente schaffen. Ob als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Home-Office – diese Räume lassen sich vielseitig und individuell gestalten.

Das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer überzeugt mit großzügigem Schnitt und einer komfortablen Badewanne, während das separate WC zusätzlichen Komfort bietet. Ein besonderes Highlight ist die charmante Loggia, die von der Wohnküche aus zugänglich ist und einen ruhigen Blick in den Innenhof eröffnet – der ideale Ort, um den Tag in entspannter Atmosphäre ausklingen zu lassen.

Beheizt wird die Wohnung mittels moderner Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima und behagliche Wärme sorgt. Ein eigenes Kellerabteil rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

Diese Wohnung steht exemplarisch für anspruchsvolles Wohnen in einem sorgfältig sanierten Gebäude, bei dem jedes Detail mit Liebe zur Qualität und einem Sinn für Ästhetik gestaltet wurde.

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