

## **Elegantes Domizil im Dachgeschoss: Erstbezug 2-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung**



**Objektnummer: 2217720**

**Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prager Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,80 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	67,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.192,67 €
Kaltmiete (netto)	880,00 €
Kaltmiete	1.084,24 €
Betriebskosten:	176,06 €
USt.:	108,43 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Simon Bakshi**

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

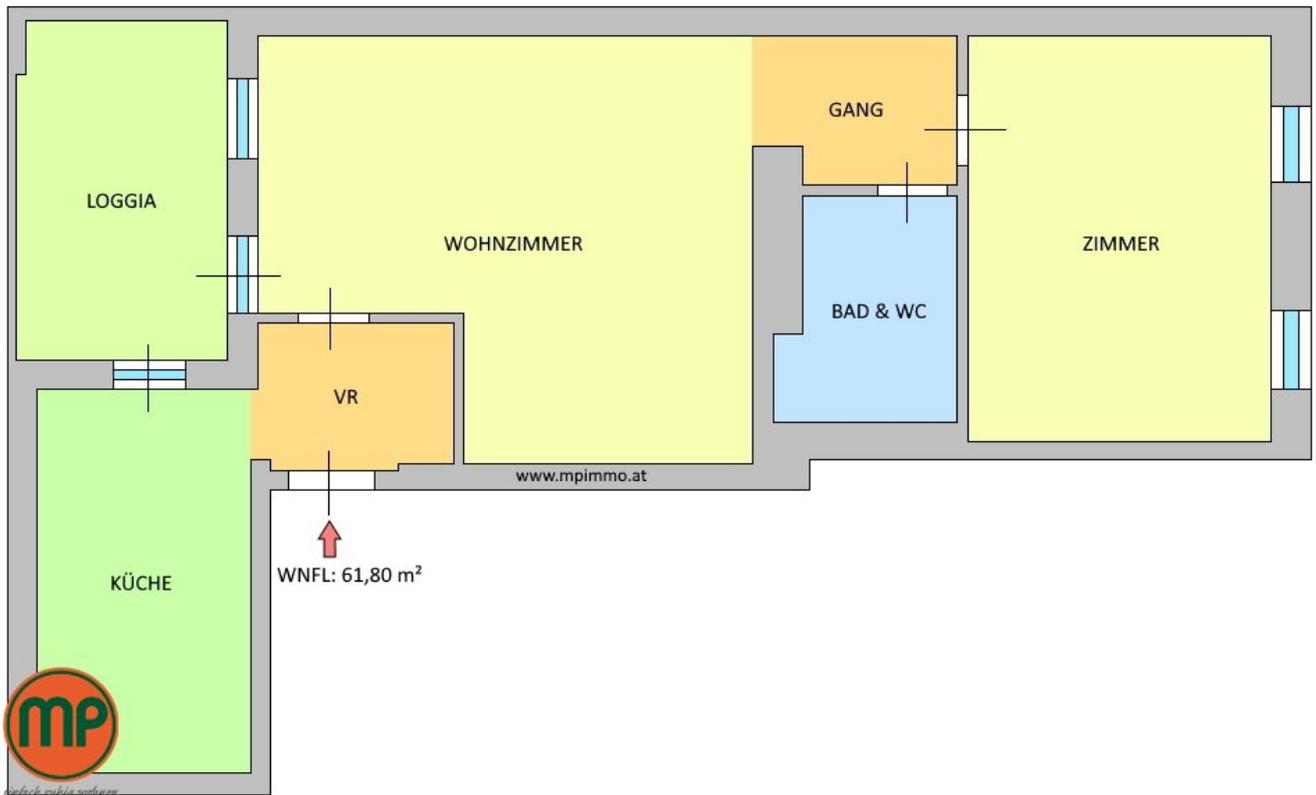


termin zur









Prager Straße 77, 1210 Wien

**Festnetz**

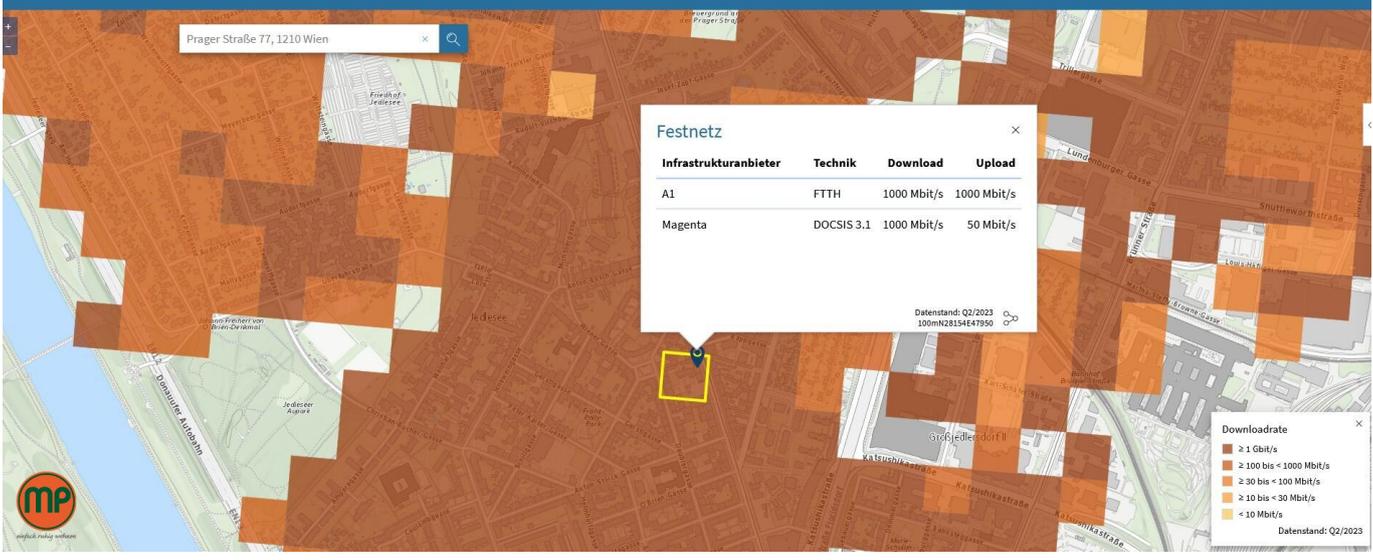
Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	50 Mbit/s

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





2022 Straßenverkehr: 24h Durchschnitt 4m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berechnungsjahr 2022.

Hinweise: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB

Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen

Linienquellen Landesstraßen

Gebäude

mp

Ballungsräume



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  
100mN2815464950

### 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 geräumige 2-Zimmer-Erstbezug-Wohnung mit Loggia befindet sich nur wenige Schritte von der Straßenbahnstation Hopfengasse entfernt, was eine bequeme und schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht

## INFRASTRUKTUR:

Diese charmante Wohnung in der Prager Straße, bietet nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die Straßenbahnlinie Hopfengasse, die Ihnen eine schnelle Anbindung an die Linie 26 sowie die Busse 36A und 36B bietet. Innerhalb weniger Minuten gelangen Sie zum Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf, wo Sie bequem auf die U-Bahn Linie U6 sowie mehrere S-Bahn und Buslinien zugreifen können. Auch die Straßenbahnlinien 25, 30 und 31 stehen Ihnen hier zur Verfügung, was Ihnen eine entspannte Reise in die Stadt ermöglicht. Für Autofahrer bietet die Nähe zur A22 Nordbrücke eine schnelle Anbindung an das Autobahnnetz.

Der 21. Wiener Gemeindebezirk bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Wohnung. Von Supermärkten bis hin zu lokalen Geschäften finden Sie hier alles, was Sie für Ihren täglichen Bedarf benötigen. Fußballbegeisterte werden die Nähe zum Stadion des FAC zu schätzen wissen, wo sie spannende Spiele live erleben können.

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bieten sich in der Nähe der Wohnung auch einige Parks und Grünflächen an. Hier können Sie die Natur genießen, spazieren gehen oder einfach nur entspannen. Alles in allem bietet diese Wohnung nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine ideale Lage, um das Beste aus dem Leben im 21. Wiener Gemeindebezirk zu genießen.

## AUSSTATTUNG:

Betreten Sie Ihr neues Zuhause in den Wolken, eine Oase der Moderne und Gemütlichkeit im Dachgeschoß. Diese brandneue 2-Zimmer-Erstbezug-Wohnung ist der Inbegriff zeitgemäßen Stadtlebens und wartet nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Einmal die Tür geöffnet, empfängt Sie eine Atmosphäre von Frische und Innovation. Der Vorraum führt Sie geradewegs in die geräumige, voll ausgestattete Küche, die mit modernsten Geräten ausgestattet ist und reichlich Platz für kulinarische Experimente bietet.

Schreiten Sie weiter in das lichtdurchflutete Wohnzimmer, ein Raum voller Weite und Möglichkeiten, die eigene Kreativität zu entfalten. Ein Ort, der förmlich dazu einlädt, nach einem langen Tag die Seele baumeln zu lassen und zur Ruhe zu kommen. Hier können Sie Ihrer Fantasie freien Lauf lassen und Ihren persönlichen Lebensstil entfalten.

Ein kurzer Gang führt Sie anschließend in das großzügige Schlafzimmer, das ebenso von natürlichem Licht durchflutet ist und eine Atmosphäre der Entspannung und Erholung schafft. Direkt daneben befindet sich das moderne Badezimmer, das mit einer geräumigen Dusche und stilvollen WC ausgestattet ist.

Doch das wahre Highlight dieser Wohnung ist zweifellos die herrliche Loggia, die sich sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus erreichen lässt. Hier können Sie dem stressigen Alltag entfliehen und die Ruhe und Schönheit der Umgebung genießen.

Jedes Zimmer ist mit einem wunderschönen Parkettboden ausgestattet, der nicht nur ein Gefühl von Luxus vermittelt, sondern auch eine warme und einladende Atmosphäre schafft.

Diese Wohnung wird mittels moderner Fußbodenheizung beheizt, was für wohlige Wärme und Komfort sorgt. Zusätzlich steht Ihnen ein Kellerabteil zur Verfügung, das Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet. Diese Wohnung ist ein Paradebeispiel für anspruchsvolles Wohnen in einem komplett sanierten Erstbezug, wo jedes Detail mit höchster Sorgfalt und Qualität gestaltet wurde.

Daten zum Energieausweis wurden bereits angefragt und werden nachgeliefert.

**KONTAKT:** Bitte richten Sie eine schriftliche Anfrage an unser Büro. Wir sind verpflichtet, Sie über Ihre Rechte zu informieren, bevor wir einen Termin vereinbaren können.

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 <1.750m

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