

## **Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia: Sanierter Wohnraum in guter Lage**



**Objektnummer: 2217715**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prager Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,44 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	86,51 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	86,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.497,48 €
Kaltmiete (netto)	1.100,00 €
Kaltmiete	1.361,34 €
Betriebskosten:	225,28 €
USt.:	136,14 €
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

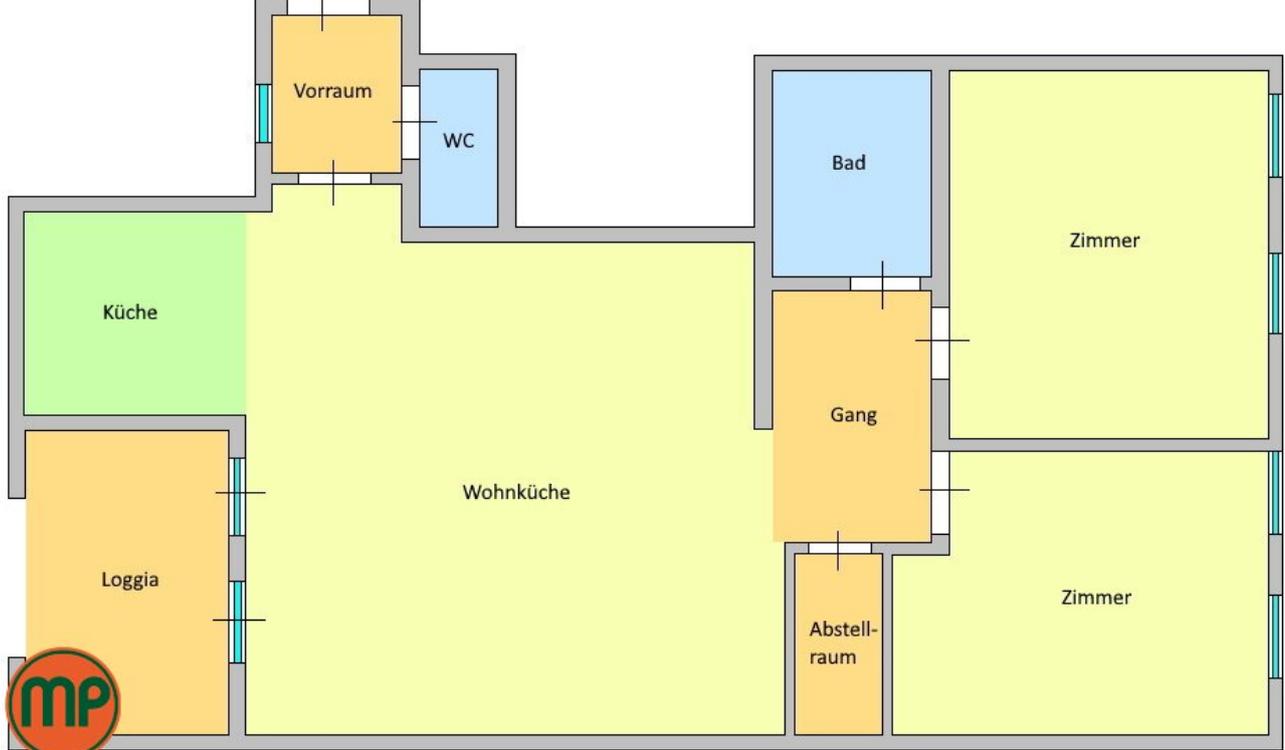








78,44m<sup>2</sup> →



einfach ruhig wohnen

Prager Straße 77, 1210 Wien

**Festnetz**

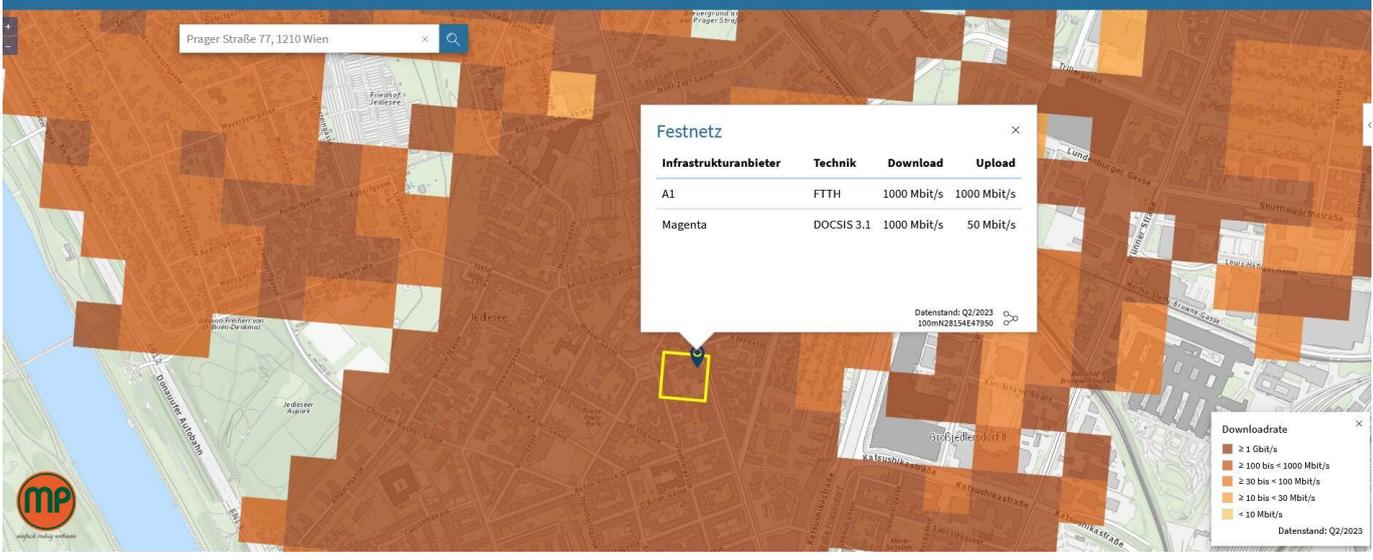
Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	50 Mbit/s

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
- Ballungsräumegrenzen



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 3-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:**

In diesem strahlenden 3-Zimmer-Erstbezug im 4. Stock erwartet Sie zeitgemäße Eleganz und frischer Glanz nach einer umfassenden Sanierung. Betreten Sie die Wohnung und lassen Sie sich von ihrer modernen Ausstrahlung verzaubern.

Vom großzügigen Vorraum aus gelangen Sie direkt in das wundervoll lichtdurchflutete Wohnzimmer, das mit seiner großzügigen Fläche Raum für vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Die offene Küche, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht, präsentiert sich als Herzstück der Wohnung. Hier können Sie kochen, essen und gesellige Abende mit Ihren Liebsten verbringen.

Durch den Gang erreichen Sie die beiden großzügigen, separat begehbaren Zimmer, die mit ihrem herrlichen Parkettboden, viel Licht und Platz zum Träumen einladen. Diese Räume bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und lassen Ihrer Kreativität freien Lauf - sei es als behagliches Schlafzimmer, einladendes Gästezimmer oder inspirierendes Büro.

Das moderne Badezimmer besticht durch seine großzügigen Proportionen und die entspannende Badewanne, während das separate WC zusätzlichen Komfort bietet. Doch das Highlight dieser Wohnung ist zweifellos die herrliche Loggia, die vom Wohnbereich aus erreichbar ist und einen ruhigen Blick in den Innenhof bietet - der perfekte Ort, um den Abend gemütlich ausklingen zu lassen.

Mit einer modernen Fußbodenheizung sorgt die Wohnung für wohlige Wärme und zusätzlichen Komfort. Ein Kellerabteil steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung und bietet Platz für Ihre persönlichen Dinge. Diese Wohnung ist ein Paradebeispiel für stilvolles 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