Erstbezug - traumhafte Dachterrasse inklusive

Objektnummer: 2217709

Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prager Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,79 m²
Nutzfläche:	54,15 m²
Gesamtfläche:	54,15 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Gesamtmiete	898,01 €
Kaltmiete (netto)	723,47 €
Kaltmiete	816,37 €
Betriebskosten:	74,64 €
USt.:	81,64 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

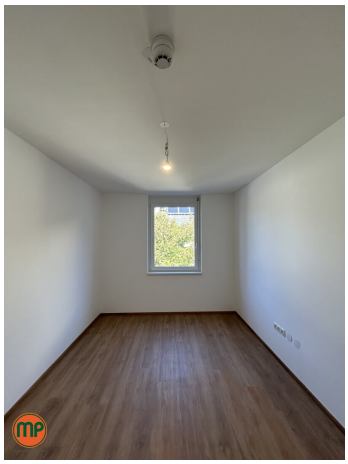
Ihr Ansprechpartner

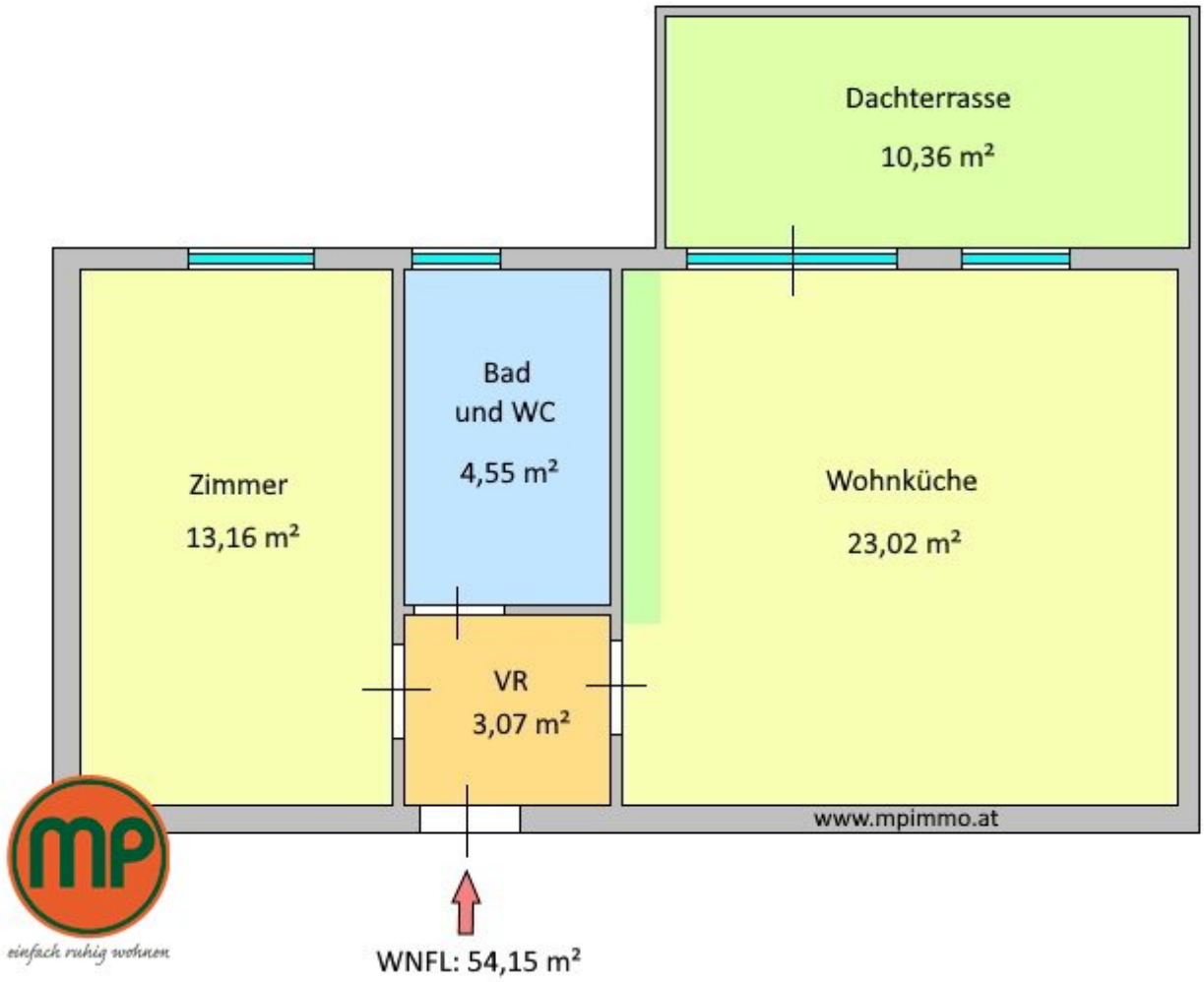
Simon Bakshi

Mag. Pfeifer Immobil
Arbeitergasse 33
1050 Wien

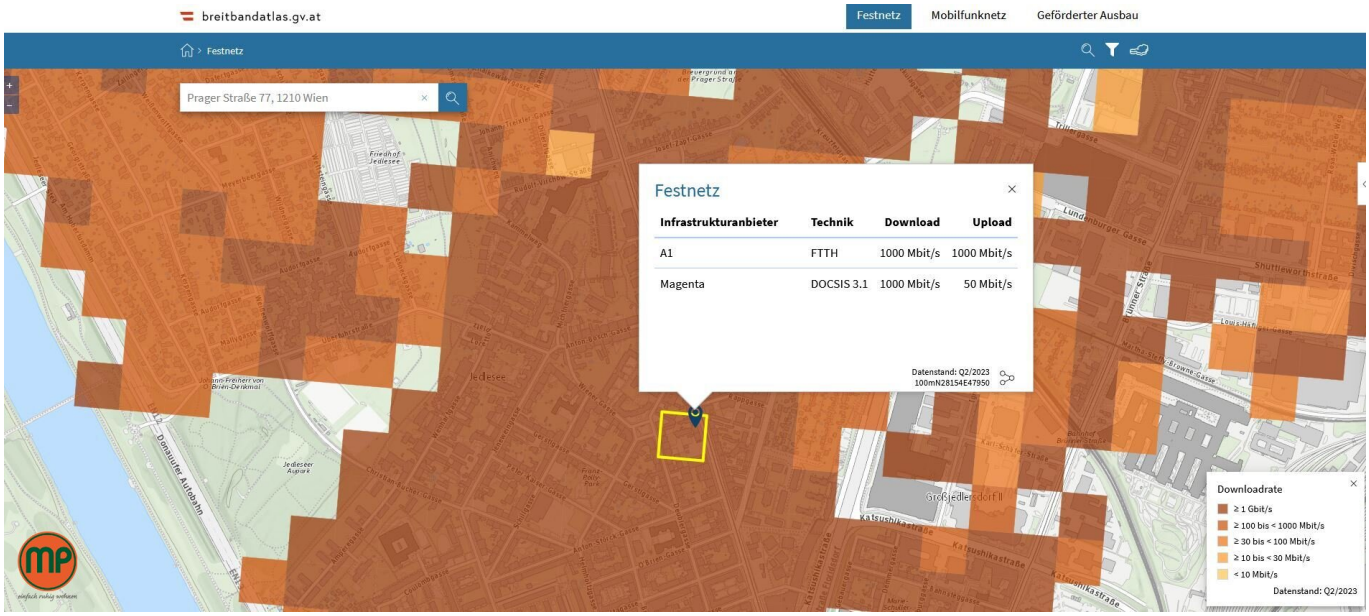
T 0043 1 595 15 80
H 0043 664 49 49 61
F 0043 1 595 11 70

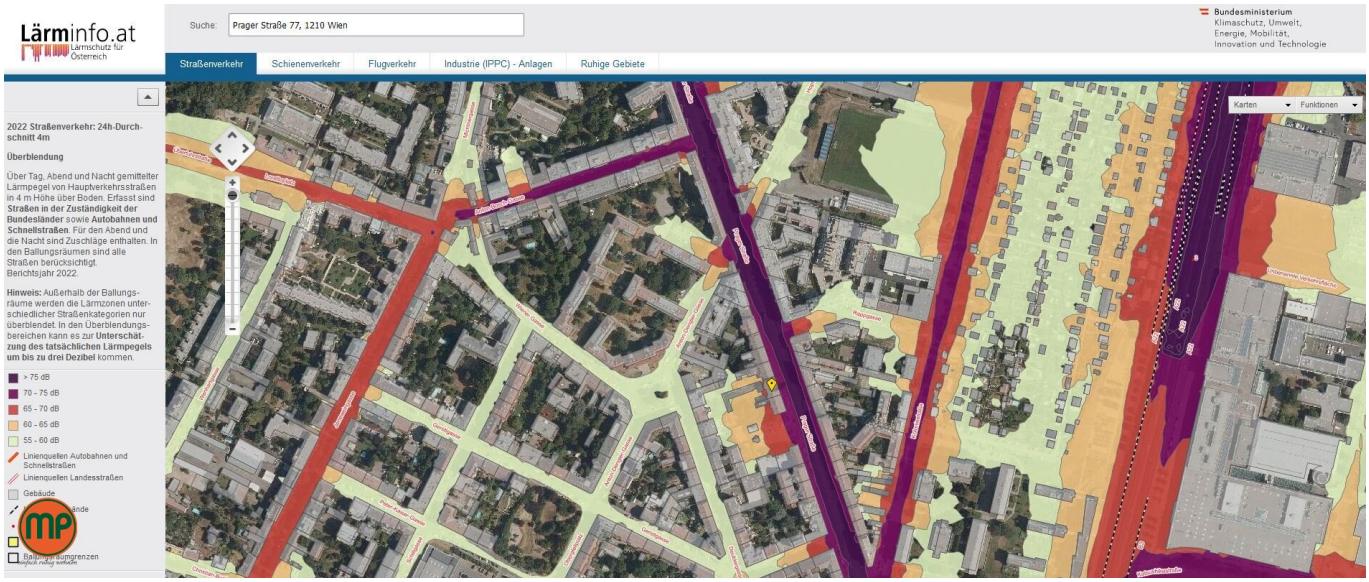
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

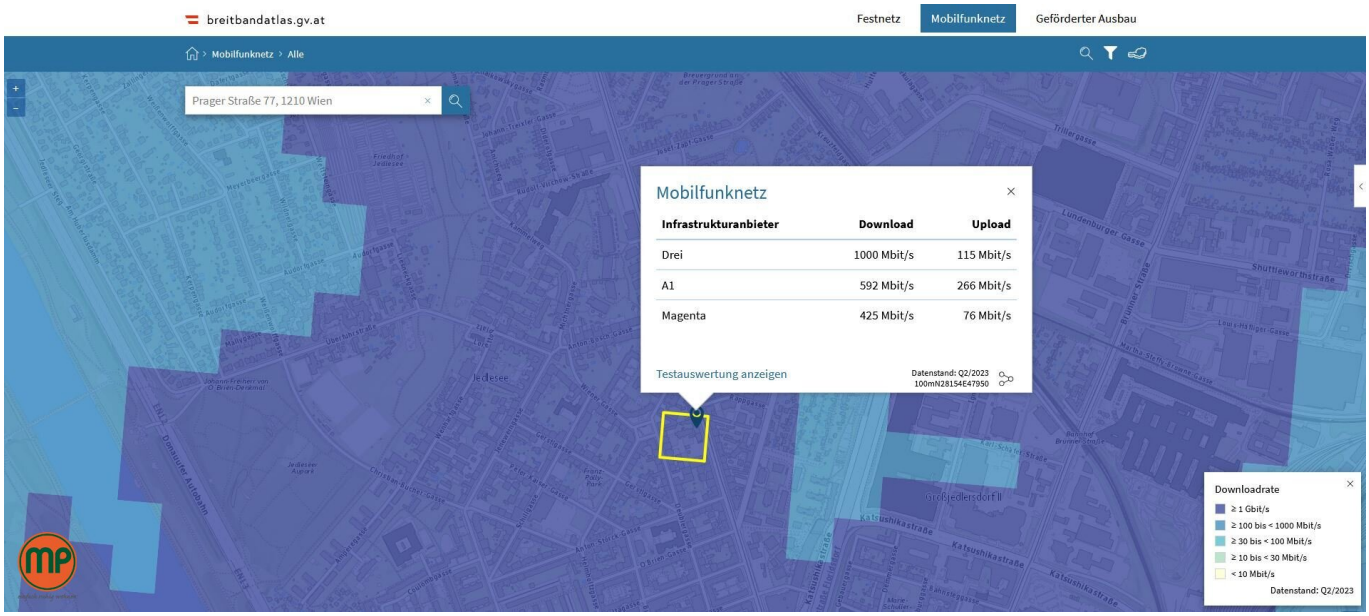



Dachterrasse
10,36 m²
Zimmer
13,16 m²
Bad
und WC
4,55 m²
Wohnküche
23,02 m²
VR
3,07 m²
www.mpimmo.at
einfach ruhig wohnen
WNFL: 54,15 m²

Franz-Jonas-Hof
Hopfengasse
Hopfengasse
Hopfengasse
Hopfengasse
Zappgasse
Koloniestraße
Koloniestraße
Koloniestraße
Koloniestraße
Anton-Störck-Gasse
Obergfellplatz
O'Brien-Gasse
KLG ÖBB Jedlesee-Werkstätte 2071
KLG ÖBB Jedlesee-Werkstätte 2071
Johannes-Fehring-Promenade
Horst-Winter-Promenade
A22 - Nordbrücke
B3
Nordbrücke
Pregarten


breitbandatlas.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Festnetz
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


Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich
Suche:
Prager Straße 77, 1210 Wien
Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie
Straßenverkehr
Schienenverkehr
Flugverkehr
Industrie (IPPC) - Anlagen
Ruhige Gebiete
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. Berichtsjahr 2022.
Hinweis: 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
Liniequellen Autobahnen und Schnellstraßen
Liniequellen Landesstraßen
Gebäude
Ballungsraumgrenzen
Karten
Funktionen


breitbandatlas.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Mobilfunknetz > Alle
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
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

Objektbeschreibung

LAGE:

Diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Terrasse liegt nur wenige Meter von der Straßenbahnstation Hopfengasse entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Ideal für Studierende der Veterinärmedizinischen Universität oder Mitarbeiter des Krankenhaus Nord, die sich in unmittelbarer Nähe befinden.

INFRASTRUKTUR:

Diese stilvolle Wohnung in der Prager Straße vereint modernes Wohnen mit hervorragender Verkehrsanbindung. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die Straßenbahnhaltestelle Hopfengasse, die eine schnelle Verbindung zur Linie 26 sowie den Buslinien 36A und 36B bietet.

In kürzester Zeit erreichen Sie den Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf, wo Ihnen die U-Bahn-Linie U6 sowie mehrere S-Bahn- und Busverbindungen zur Verfügung stehen. Zusätzlich gewährleisten die Straßenbahnlinien 25, 30 und 31 eine bequeme Anbindung an das Stadtzentrum. Für Autofahrer bietet die nahegelegene A22 Nordbrücke eine schnelle Verbindung zum überregionalen Straßennetz.

Der 21. Wiener Gemeindebezirk zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe zur Wohnung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und lokale Geschäfte, die eine optimale Nahversorgung sicherstellen. Sportbegeisterte profitieren von der Nähe zum FAC-Stadion, wo sie spannende Fußballspiele hautnah erleben können.

Auch für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet die Umgebung zahlreiche Parks und Grünflächen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien einladen.

Diese Wohnung kombiniert hohen Wohnkomfort mit einer erstklassigen Lage und ermöglicht Ihnen, alle Vorzüge des 21. Bezirks in Wien in vollen Zügen zu genießen.

AUSSTATTUNG:

Die hochmoderne Erstbezugs- Neubauwohnung wurde erst mit 2024 fertiggestellt. Im ersten Obergeschoss dürfen Sie den Charme des Neubaus spüren.

Vom zentral gelegenen Vorraum gelangen Sie in jeden Raum. Links vom Eingangsbereich empfängt Sie das geräumige Schlafzimmer, in dem Sie Ihren Fantasien freien Lauf lassen können. Das stilvolle Badezimmer ist mit einer großzügigen Walk-In-Regendusche ausgestattet. Eine brandneue Waschmaschine steht ebenfalls zur Verfügung. Für ein modernes Ambiente sorgt die elegante LED-Beleuchtung am Badezimmerspiegel. Anschließend betreten Sie die beeindruckende Wohnküche. Die durchdachte Raumgestaltung schafft eine klare Trennung zwischen Koch- und Wohnbereich, während die hochwertige Einbauküche mit modernsten Geräten höchsten Komfort bietet. Ein besonderes Highlight ist die private Dachterrasse, die Ihnen sonnige Stunden und entspannte Auszeiten nach einem langen Tag ermöglicht.

In dieser Wohnung besteht die Möglichkeit einer Möblierung gegen eine monatliche Zusatzgebühr von € 96,00 Brutto. Sie können sich gerne ein Bild von den Möbeln machen, da eine Vorzeigewohnung zur Verfügung steht.

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

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.