

## **Zentral & klimafreundlich – Wohnkomfort mit Fernwärme & Fußbodenheizung**



**Objektnummer: 84058**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Lassallestraße       |
| Art:              | Wohnung              |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 1020 Wien            |
| Baujahr:          | 2025                 |
| Zustand:          | Erstbezug            |
| Alter:            | Neubau               |
| Wohnfläche:       | 68,87 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 3                    |
| Bäder:            | 1                    |
| WC:               | 1                    |
| Balkone:          | 1                    |
| Gesamtmiete       | 1.730,00 €           |
| Kaltmiete (netto) | 1.429,57 €           |
| Kaltmiete         | 1.572,72 €           |
| Betriebskosten:   | 143,15 €             |
| USt.:             | 157,28 €             |
| Provisionsangabe: |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Leo Idinger**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10

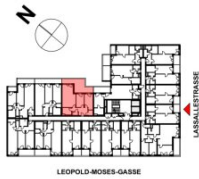








**WOHNHAUSANLAGE**  
mit Gewerbelokalen und Büros  
1020 Wien, Lassallestraße 7



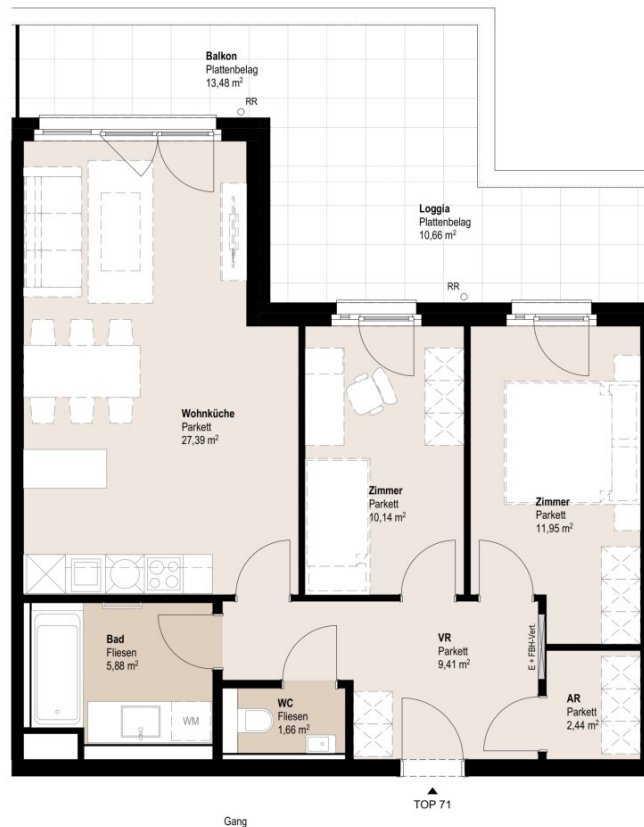
**6. OBERGESCHOSS**

**TOP 71**

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche | 68,87 m <sup>2</sup> |
| Loggia         | 10,66 m <sup>2</sup> |
| Balkon         | 13,48 m <sup>2</sup> |



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 Architekturflichten  
Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur  
Veranschaulichung und ist nicht Teil der  
Grundaussstattung  
Details zu Ausstattung und zur Möblierung sind der Bau-  
und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen  
Unverbindliche Plankopie



Stand: 11.02.



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

### Wohnen am Prater – 2–4 Zimmer mit Balkon und Top-Ausstattung

Die Lassallestraße 7, im 2. Wiener Gemeindebezirk (Leopoldstadt) vereint urbanes Leben mit Natur und Bewegung – ideal für aktive Menschen, Familien, Expats und Berufstätige.

Nur wenige Gehminuten von der U1-Station Vorgartenstraße entfernt, bietet die Lage schnellen Zugang zur Innenstadt, zum Praterstern sowie zur Donauinsel, Wiens größtem Naherholungsgebiet.

Die Umgebung ist bestens erschlossen: Supermärkte, Apotheken, Restaurants und Cafés befinden sich in direkter Nähe und sorgen für eine komfortable Alltagsgestaltung.

Besonderes Highlight für sportlich Aktive: Die Prater Hauptallee, eine der beliebtesten Lauf- und Radstrecken Europas, liegt praktisch vor der Tür. Ob Joggen, Radfahren, Skaten oder Spaziergehen – hier beginnt dein aktiver Lebensstil direkt beim Eingang. Zudem ist die Donauinsel schnell erreichbar und bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten – von ausgedehnten Spaziergängen bis hin zu Wassersport und Erholung.

Auch der Wiener Prater mit seinen weitläufigen Grünflächen sowie der geplante neue Stadtpark am ehemaligen Nordbahnhof bieten ideale Orte zur Erholung und Bewegung.

### Das Projekt

- insgesamt 128 Wohneinheiten
- Wohneinheiten mit 2-4 Zimmer mit Flächen zwischen 42,47m<sup>2</sup> und 93,64 m<sup>2</sup>
- Freiflächen bei allen Wohnungen
- hauseigene Tiefgarage mit 58 Stellplätzen
- Kinderspielplatz mit Sandkiste und Sitzgelegenheiten im Hof
- hauseigene Paketboxen

## **Die Ausstattung**

- Fernwärme mittels Fußbodenheizung
- Fußbodenkühlung
- moderne Eichenparkettböden in den Wohnräumen
- vollausgestattete Einbauküchen mit Miele Geräten
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- außenliegender Sonnenschutz mittels Raffstores in jedem Raum
- hochqualitative LAUFEN Produkte in den Sanitärräumen
- Waschmaschinenanschlüsse in jeder Wohnung
- hörerlose Audio/Video-Gegensprechanlagen

Das Objekt verfügt über 2 Aufzüge, einen Kinderwagenraum, sowie einen Fahrradabstellraum.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

- U-Bahn Linie U1 „Vorgartenstraße“ in Gehweite

- S-Bahn-Station „Praterstern“
- Buslinie 82A

**Beziehbar ab:** voraussichtlich 01.12.2025

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

**Nebenkosten:** 3BMM Kautiön

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m





Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.500m

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.