

Moderne Eleganz trifft urbane Lebensqualität in Wien-Leopoldstadt



Objektnummer: 85423

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:	81,25 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	2.249,00 €
Kaltmiete (netto)	1.898,29 €
Kaltmiete	2.044,54 €
Betriebskosten:	146,25 €
USt.:	204,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Leo Idinger

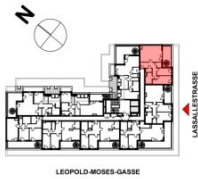
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10







WOHNHAUSANLAGE
mit Gewerbelokalen und Büros
1020 Wien, Lassallestraße 7



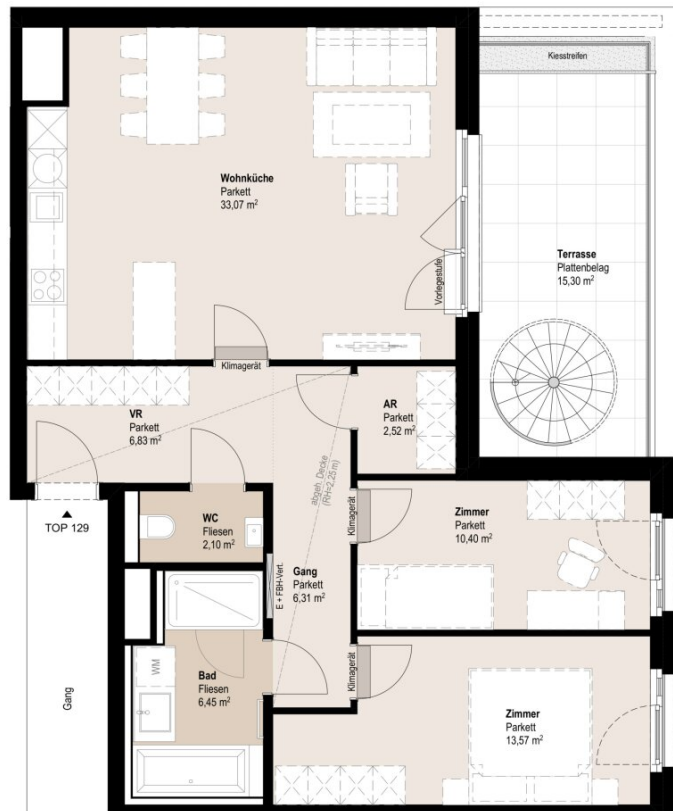
2. DACHGESCHOSS

TOP 129

Wohnnutzfläche 81,25 m²
Terrasse 83,20 m²



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
Grundausstattung
Details zu Ausstattung und zur Möblierung sind der Bau-
und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen
Unverbindliche Plankopie



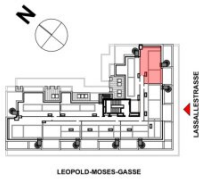
Stand: 11.02.



Mitglied des
immobilienring.at



WOHNHAUSANLAGE
mit Gewerbelokalen und Büros
1020 Wien, Lassallestraße 7



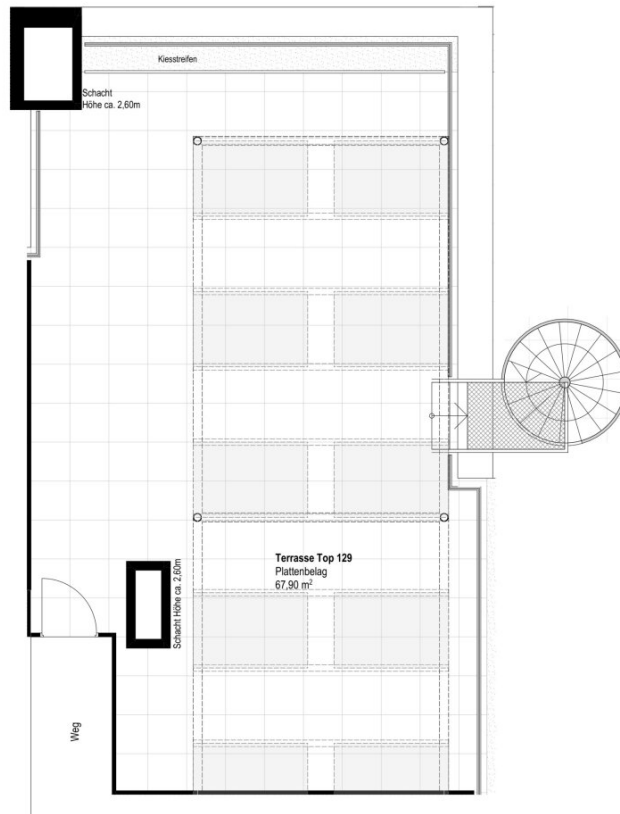
DACHTERRASSE

TOP 129

Wohnnutzfläche 81,25 m²
Terrasse 83,20 m²



Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$
Technische und gestalterische Änderungen sowie
behördliche Abstimmung vorbehalten
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht
geeignet
Fenstermaße sind Architekturfichten
Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur
Veranschaulichung und ist nicht Teil der
Grundausstattung
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 42,47m² und 93,64 m²
- 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.