

PRATERSTRASSE: Freundliche 3-Zimmer Wohnung mit Balkon in zentraler Wohnlage bei U1-Nestroyplatz



Objektnummer: 1659

**Eine Immobilie von DFi - Immobilientreuhand & Financial
Consulting GmbH**

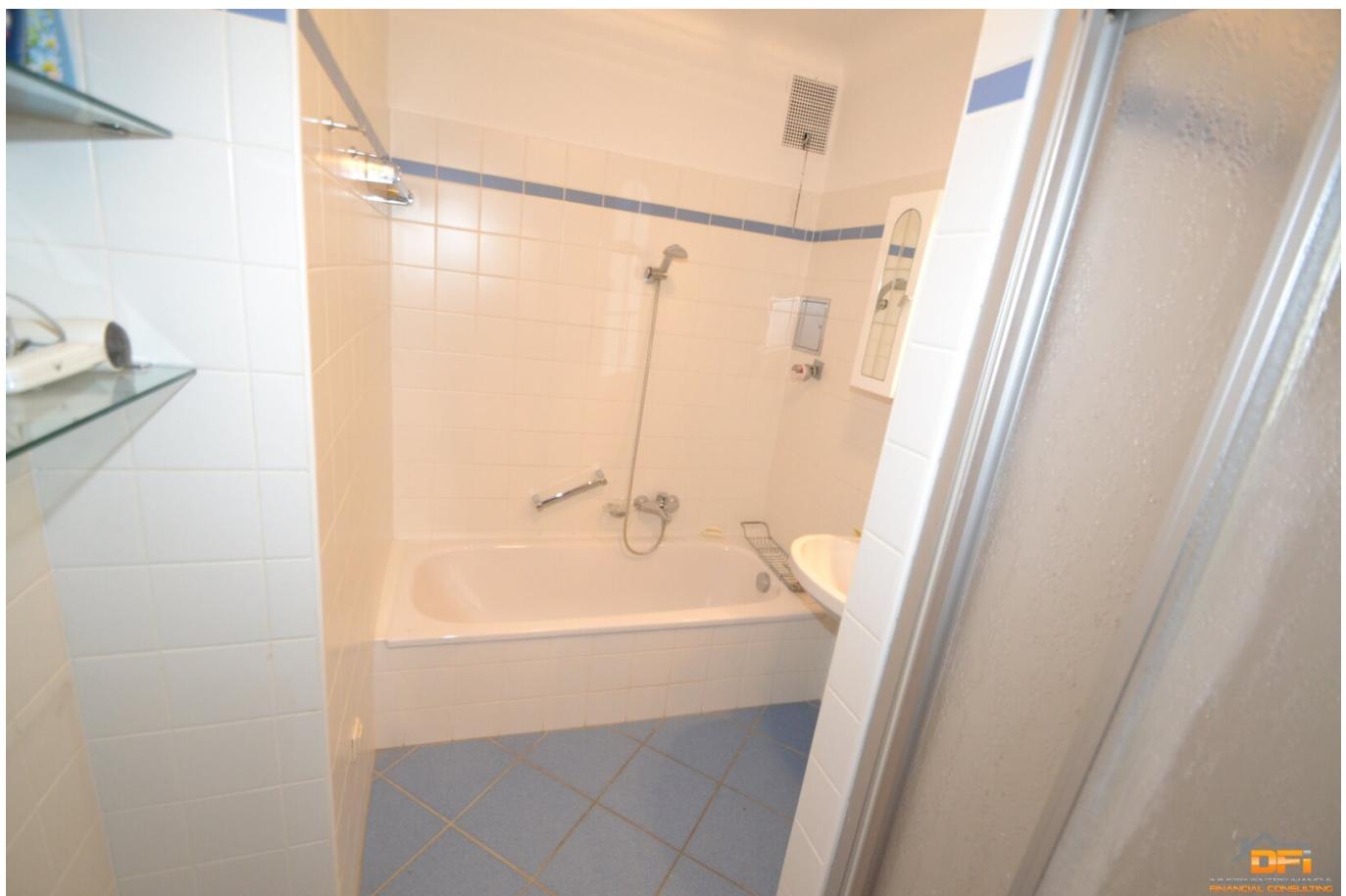
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Praterstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,77 m ²
Gesamtfläche:	81,67 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 168,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.300,00 €
Kaltmiete (netto)	988,86 €
Kaltmiete	1.181,78 €
Betriebskosten:	161,86 €
USt.:	118,22 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





DFI
D'Adda Immobiliare Consulenza



DFI
D'Adda Immobiliare Consulenza



DFI
D'Adda Immobiliare Consulenza



DFI
DEUTSCHE FINANZIELLE INVESTMENT
FINANCIAL CONSULTING



DFI
DEUTSCHE FINANZIELLE INVESTMENT
FINANCIAL CONSULTING



DFI
DEUTSCHE FINANZIELLE INVESTIMENT
FINANCIAL CONSULTING



DFI
IMMOBILIENBERATUNG &
MANAGEMENT CONSULTING



DFI
IMMOBILIENBERATUNG &
MANAGEMENT CONSULTING



DFI
IMMOBILIENBERATUNG &
MANAGEMENT CONSULTING



DFI
INVESTIMENTI ISLANDA
FINANCIAL CONSULTING



DFI
INVESTIMENTI ISLANDA



DFI
INVESTIMENTI ISLANDA





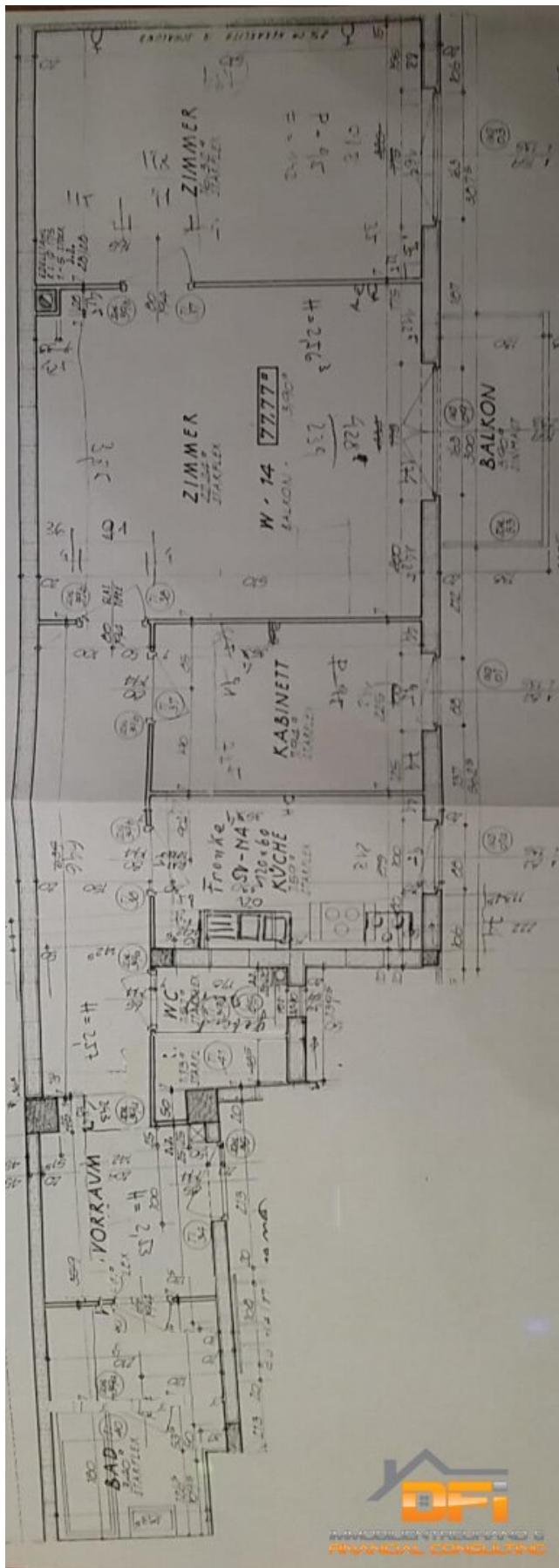
DFI
IMMOBILIENREIHAND &
MANAGEMENT CONSULTING



DFI
IMMOBILIENREIHAND &
MANAGEMENT CONSULTING



DFI
IMMOBILIENREIHAND &
MANAGEMENT CONSULTING



Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zur Miete ab dem 01.02.2026 an:

Gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung mit West-Balkon in zentraler Wohngegend und U-Bahn Nähe

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau aus 1967 im **fünften Obergeschoß mit Lift**.

Grundriss: Vorraum/Gang, Bad mit Wanne und Dusche, separates WC mit viel Stauraum, voll ausgestattete Küche, 2 zentral begehbarer Schlafzimmer, großes Wohnzimmer mit Ausgang auf den sonnigen Westbalkon

Aufgrund des guten Grundrisses und der zentralen Begehbarkeit der beiden Schlafzimmer würde sich das Objekt auch als WG eignen.

Die **Raumaufteilung** ist wie folgt:

Vorzimmer: Die Wohnung wird durch eine einflügelige Eingangstür betreten und ist ausreichend groß für Garderobe und andere Möbelstücke. Hinter einem Raumteiler befindet sich eine Waschmaschine, die in der Wohnung verbleibt. Dieser Bereich ist, wie auch die Wohnräume mit Laminatboden ausgestattet.

2 zentral begehbarer Schlafzimmer: Beide Zimmer verfügen über einen klassischen Laminatboden und sind in einer gut nutzbaren Größe.

Küche: Die Küche ist voll möbliert und ausgestattet und bietet platzmäßig auch genug Raum für einen kleinen Essplatz. Die Küche ist mit Fliesenboden ausgestattet.

Bad: Das freundlich verflieste Badezimmer ist mit Badewanne UND Dusche sowie einem Handwaschbecken ausgestattet.

WC: Das WC ist ebenfalls vom Vorraum aus zu begehen und ansprechend verfliest. Es verfügt außerdem über ein kleines Fenster und ist mit Kästen als Stauraum ausgestattet.

Wohnzimmer: Das große Wohnzimmer verfügt auch über einen Laminatboden und ist sehr sonnig. Außerdem kann man von hier den innenhofseitigen Westbalkon betreten.

Balkon: Der innenhofseitig ausgerichtete Balkon ist nach Westen ausgerichtet und sehr hell.

Die Wohnung ist **zur Gänze innenhofseitig** und nach **Richtung Westen** ausgerichtet. Sie ist daher absolut ruhig und sehr sonnig.

Ein Anschluss für TV und Internet ist natürlich direkt in der Wohnung vorhanden.

Ein geräumiges **Kellerabteil** rundet dieses interessante Angebot ab.

Beheizt wird die Wohnung mit einer klassischen **Zentralheizung**. Das aktuell separat zur Vorschreibung gelangende Akonto beträgt EUR 114,26 pro Monat.

Die Wohnung wird bis auf die Küche unmöbliert übergeben.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants...) sind in unmittelbarer Umgebung fußläufig vorhanden.

Die **öffentliche Anbindung** ist als sehr gut zu bezeichnen:

U1 - Nestroyplatz: direkt vor dem Haus

Buslinie 5A: rd. 1 Gehminute entfernt

U1, U2, S-Bahn Praterstern: rd. 5 Gehminuten entfernt (oder 1 Station mit der U1)

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht

und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter anfrage@dfi.vo.at zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap