

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



**Objektnummer: 1659**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilien treuhand & 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 <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	81,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 168,00 kWh / m <sup>2</sup> * 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























## Objektbeschreibung

DFi - Immobilienreuhand & 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 begehbare Schlafzimmer, großes Wohnzimmer mit Ausgang auf den sonnigen Westbalkon

Aufgrund des guten Grundrisses und der zentralen Begehrbarkeit 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 begehbare 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 verflies. 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](mailto:anfrage@dfi.vo.at) zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

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 <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