

## lichtdurchflutete 3-Zimmerwohnung mit Balkon!



**Objektnummer: 35748**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prager Straße 109
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,37 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.299,00 €
Kaltmiete (netto)	1.027,83 €
Kaltmiete	1.180,91 €
Betriebskosten:	153,08 €
USt.:	118,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Miriam Ratzberger







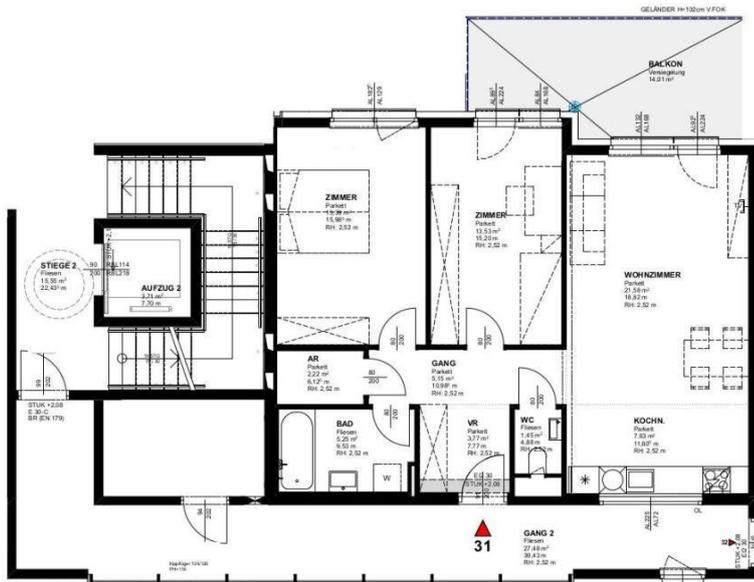


**WOHNHAUSANLAGE**  
1210 WIEN PRAGER STRASSE 105 + 109

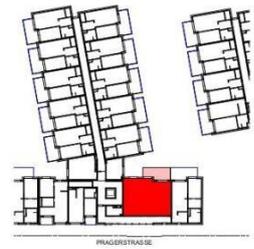
**Top** 31  
Stiege: 2  
Geschoss: 3.OG

Nutzfläche 75,97 m<sup>2</sup>

Freifläche 14,01 m<sup>2</sup>  
Balkon 14,01



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 Architekturlichter  
Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausrüstung  
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen



abgehängte Decke  
Raumhöhe in diesem Bereich 2,25m



**MJM** KIRCHENPLATZ 2 | 1000 HOLLABRUNN  
TEL: +43 2992 3940  
HOLNITZSTRASSE 24 | 1030 WIEN  
TEL: +43 1 3179112  
**ARCHITEKTEN** STOCKERAUERSTR. 21A | 2100 KORNEUBURG  
**MAURER & PARTNER** TEL: +43 2249 43149  
WWW.MAURER-PARTNER.AT

Stand: 07.08.2018



## Objektbeschreibung

### lichtdurchflutete 3-Zimmerwohnung mit Balkon!

Diese traumhafte Wohnung verfügt über eine geräumige Wohnküche mit Zugang zum Balkon, zwei ruhige separat begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette, einen Abstellraum sowie einen geräumigen Vorraum. Der großflächige Balkon lädt zum Entspannen ein.

Unter folgendem Link können Sie sich die Wohnung online anschauen um ein Gefühl für die Wohnung zu bekommen [https://youtu.be/vN\\_NzBRglww](https://youtu.be/vN_NzBRglww)

### Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- Vollausgestattete Einbauküche mit Markengeräten
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Heizung über Fernwärme
- Eichenparkettboden in allen Wohnräumen
- Mit Feinsteinzeug ausgestattete Sanitärräume
- Videogegensprechanlage

### Das Haus verfügt über:

- Fahrradraum

- Abstellraum für Kinderwägen
- Gemeinschaftsraum
- Aufzug
- Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

### **Parken:**

Auf Wunsch kann gerne ein Parkplatz für € 110,00 in der hauseigenen Garage angemietet werden.

### **Die Lage:**

Die speziell ausgewählte Lage des Objekts bietet den Bewohnern ein breites Spektrum an Nahversorgern, Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Durch die nahe gelegene Straßenbahnlinie 26 direkt vor der Haustür, gelangt man in wenigen Minuten zum Bezirkszentrum am Spitz und zu der U-Bahnlinie U6 „Floridsdorf“. Als unmittelbare Grün-Oase lädt der Denglerpark mit den umliegenden Kleingartensiedlungen zu gemütlichen Spaziergängen ein. Für größere Naturliebhaber liegt die nördliche Donauinsel in wenigen Autominuten entfernt. Auch der Individualverkehr mit dem Auto ist durch die rasche Anfahrtsmöglichkeit zu der Autobahn gewährleistet.

### **Öffentliche Anbindung:**

- Straßenbahnlinie 26
- Buslinien 34A, 36A
- S-Bahn-Station „Wien Jedlersdorf Bahnhof“
- U-Bahnlinie U6 „Floridsdorf“

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Bezugsfertig:** ab 01.07.2023

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

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 19.06.2018 beträgt der Heizwärmebedarf 27,37 kWh/m<sup>2</sup>a (B) und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,83 (A).

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <100m

Apotheke <450m

Klinik <2.100m

Krankenhaus <1.325m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <450m

Kindergarten <225m

Universität <2.175m

Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <25m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <800m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <550m

Polizei <1.125m



**Verkehr**

Bus <200m

U-Bahn <1.775m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <475m

Autobahnanschluss <625m

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.