

Traumhafte 3-Zimmer Maisonettewohnung mit großzügiger Freifläche



Objektnummer: 35706

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prager Straße 109
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,43 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 30,49 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.649,00 €
Kaltmiete (netto)	1.289,74 €
Kaltmiete	1.499,09 €
Betriebskosten:	209,35 €
USt.:	149,91 €
Provisionsangabe:	

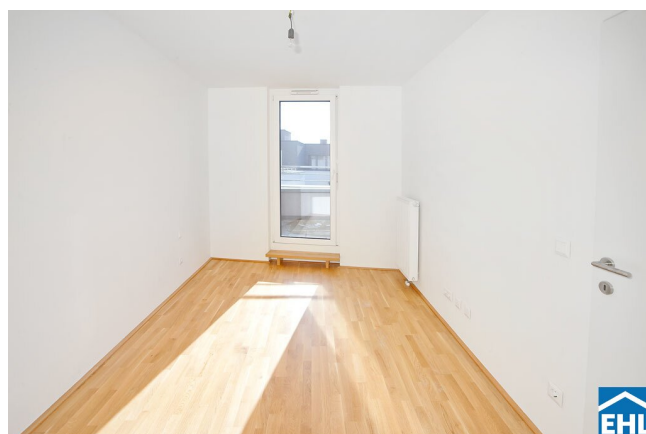
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

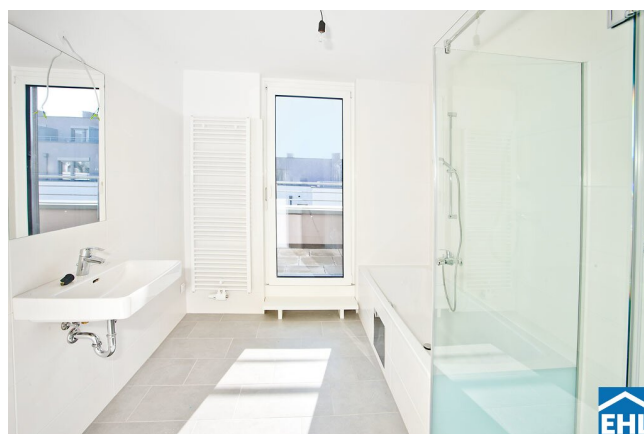
Ihr Ansprechpartner



Leo Idinger

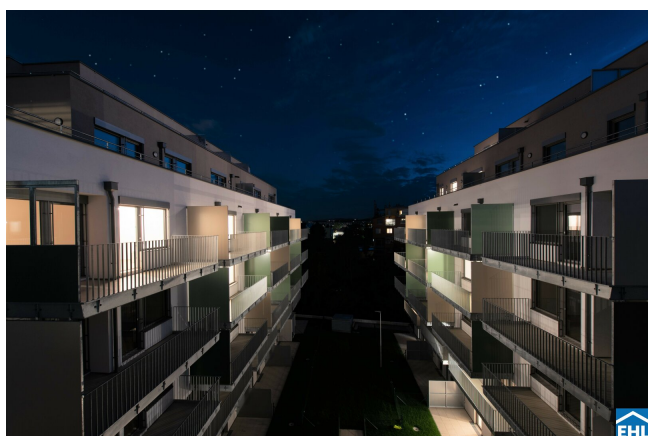










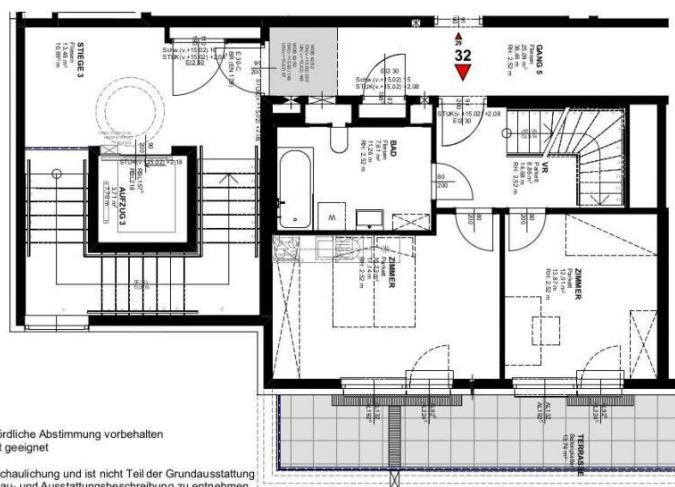


WOHNHAUSANLAGE
1210 WIEN PRAGER STRASSE 105 + 109

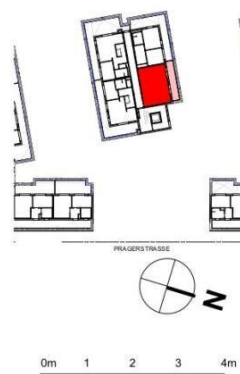
Top 32
Stiege: 3
Geschoss: 1.DG

Nutzfläche 84,43 m²

Freifläche 25,31 m²
Terrasse 25,31



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 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



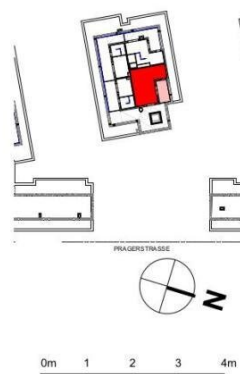
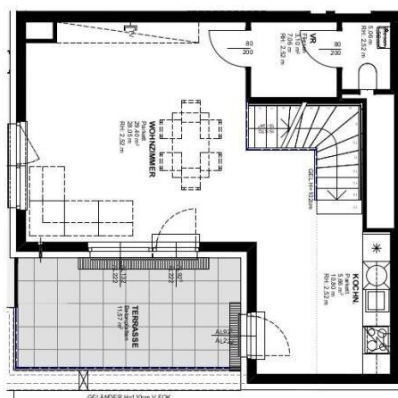
MJM KIRCHENPLATZ 2 | 1020 HOLLABRUNN
TEL: +43 2952 3945
KOLBENSTRASSE 28 | 1030 WIEN
TEL: +43 1 5179112
ARCHITEKTEN
MAURER & PARTNER
STOCKERAUSENSTR. 21A | 2100 KORNELSBURG
TEL: +43 2242 43149
WWW.MAURER-PARTNER.AT

Stand: 22.05.2018



WOHNHAUSANLAGE
1210 WIEN PRAGER STRASSE 105 + 109

Top	32
Stiege:	3
Geschoss:	2.DG
Nutzfläche	84,43 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 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

MJM KIRCHENPLATZ 2 | 1020 HOLLABRUNN
TEL: +43 2952 3945
KOLBENITZGASSE 2A | 1030 WIEN
TEL: +43 1 5179112
ARCHITEKTEN
MAURER & PARTNER STÖCKERGASSE 21A | 2100 KORNELSBURG
TEL: +43 2242 43149
WWW.MAURER-PARTNER.AT
ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER GfH

Stand: 22.05.2018



Objektbeschreibung

Traumhafte 3-Zimmer Maisonettewohnung mit großzügiger Freifläche

Die Wohnung selbst befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss und gliedert sich in eine großzügige Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC sowie einen Vorraum. Die beiden großen Terrassen rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

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

Das Haus verfügt über:

- Fahrradraum
- Abstellraum für Kinderwagen
- Gemeinschaftsraum

- Aufzug
- Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet
- Parkgarage für € 96,00 pro Stellplatz monatlich

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“

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

Bezugsfertig: ab 01.04.2024

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

Nebenkosten: 3 BMM Kaution, Vertragserrichtung

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.