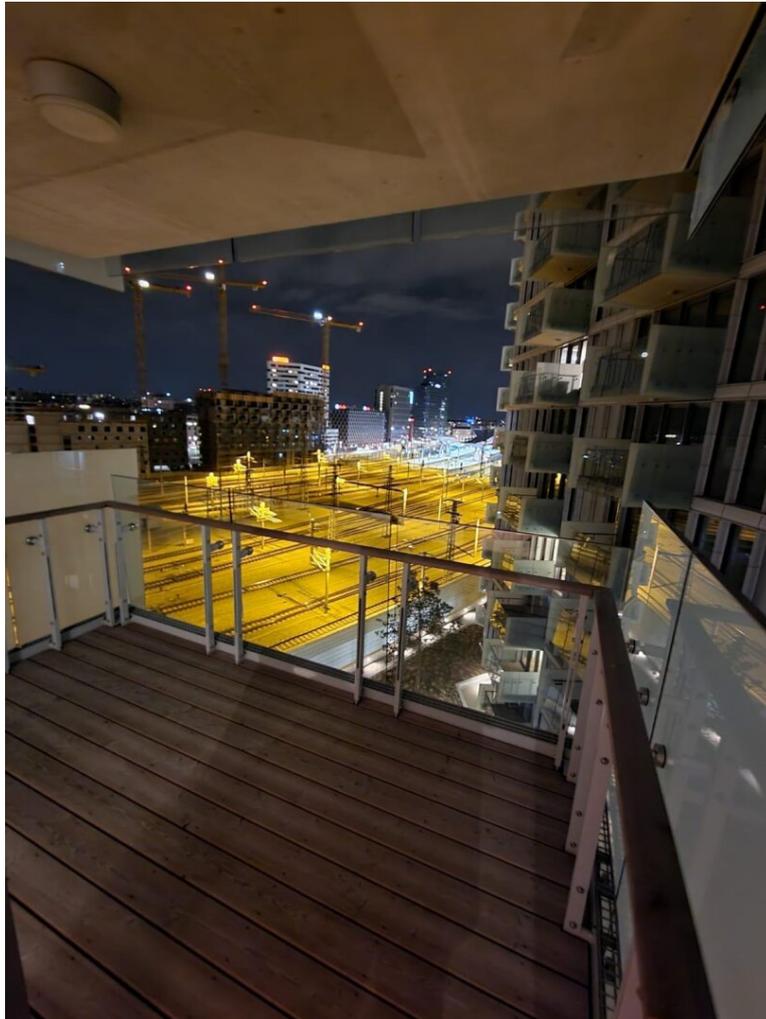


**Silvesterumzug? Belvedere is Calling: 2 Zimmer mit Freifläche und vielen Extras im Haus ab: 01.01.2025!**



**Objektnummer: 3456**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

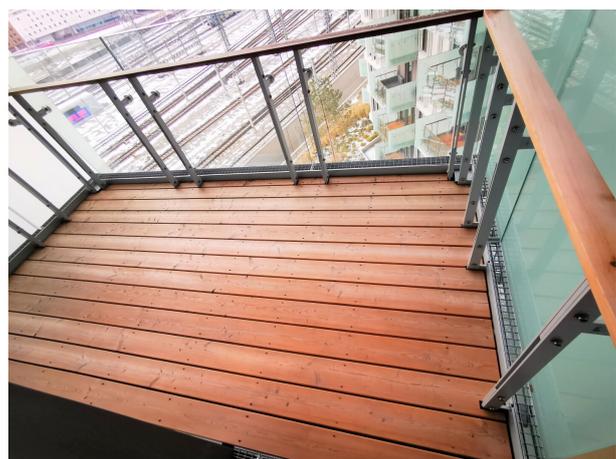
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Gesamtmiete</b>	1.440,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.013,54 €
<b>Kaltmiete</b>	1.159,20 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,52 €
<b>Heizkosten:</b>	144,19 €
<b>USt.:</b>	136,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Radisa Paunovic**













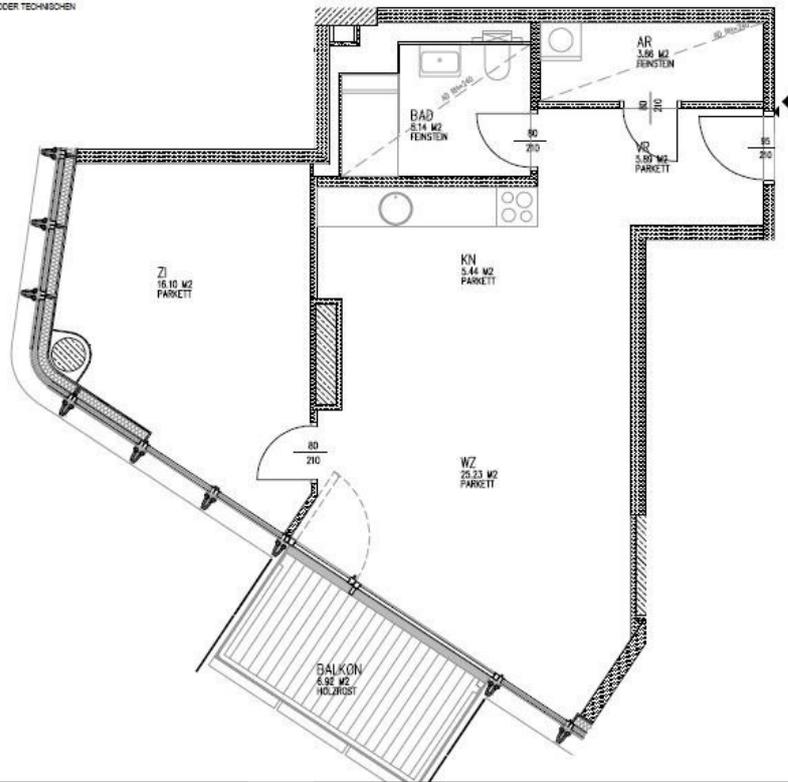




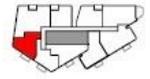




SONSTIGE EINRICHTUNGSBEGRIFFE MIT AUSNAHME DER SANITÄRBEGRIFFE SIND  
 NUR DER VERANSCHLICKUNG UND WERDEN NICHT DELIEFERT.  
 UNTERSCHIEDLICHE PLANKORREKTUREN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG UND  
 ÄNDERUNGEN SOWIE ERGÄNZUNGEN AUF GRUND VON BEHÖRDLICHEN ODER TECHNISCHEN  
 NOTWENDIGKEITEN VORBEHALTEN



WNF	61.66 M <sup>2</sup>
B	LOG M <sup>2</sup>
WF GESAMT	61.66 M <sup>2</sup>
TER/BAL	6.92 M <sup>2</sup>
KELLERANTEIL	4.34 M <sup>2</sup>
STELLPLATZ	



Datum:

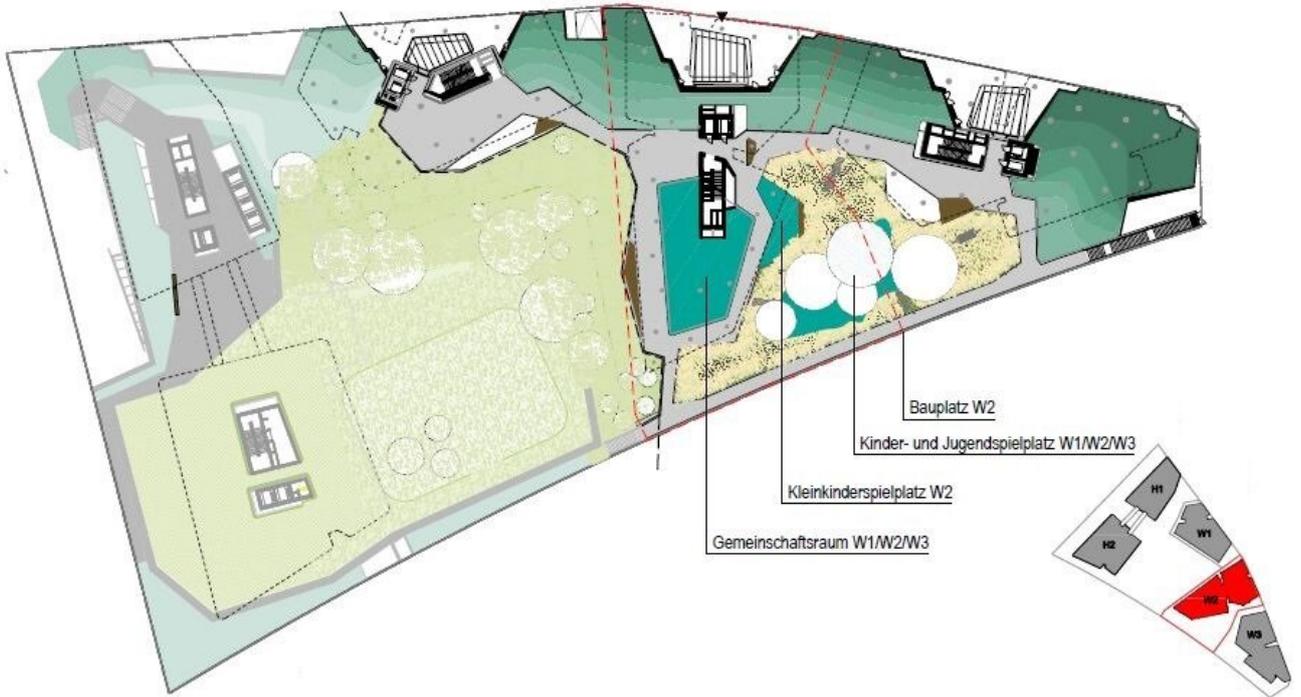




PR-Immobilien.at



PR-Immobilien.at



## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt hier eine moderne 2-Zimmer-Wohnung mit 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus einer Freifläche (Balkon) von ca. 7 m<sup>2</sup> ab 01.01.2025!**

Die Wohnung befindet sich in einem Designer Haus vom Italienischer Architekt Renzo Piano und ist südlich orientiert (vom Wohnzimmer und Loggia aus gesehen).

Sie ist modern ausgestattet und hat eine Kühldecke und Fußbodenheizung.

### **Raumaufteilung:**

Vorraum, Wohnküche mit Zugang zum Balkon, die Küche ist mit allen Geräten des täglichen Bedarfs ausgestattet, Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss;

### **Allgemein:**

Kühldecke im Wohnbereich, Fußbodenheizung, Textilscreen Außenbeschattung, Fitness- und SPA Bereich im Haus frei zu besuchen, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Waschküche mit WC beim Eingangsbereich, Hundewaschplatz in de Garage, Garage mit elektrischer Aufladestation, Kellerabteil mit Steckdose (für den Betrieb eines Kühlschranks, Weinkühlers, auch ideal E-Bike Fahrer), Kinderspielplatz, Jugendspielplatz, Garagenplätze im Haus vorhanden (zusätzlich anmietbar), etc.

Lobby und Lounge, SpaWellness, Bar, sowie Restaurant in der Anlage (Hotel) integriert.

### **Ihre Vorteile auf einen Blick:**

einzigartige Stelzenkonstruktion

Exklusives Carsharing: unabhängige Mobilität mit 2 hauseigenen E-Fahrzeugen / E-Mobilität /

Garage: E-Tankstellen

Fahrradvergnügen: Ausgebaute Radwege & Citybikes vor der Türe

Transportmobilität inhouse: Übergroße Liftanlagen (Fahrrad, Großmöbel etc.)

Bequemes Parken: großzügige Garagen mit breiten Rampen

Barrierefreie Zugänge (Haus 2): behindertengerechte, elektrisch zu öffnende Zugangstüren (Haus 2)

Smart Home Lösung

Eichen Parkettböden in den Wohnräumen

Raumhohe Französische Fenster (sehr helle Zimmer / viel Licht)

Einbruchsichere Türe mit Videogegensprechanlage und Alarmsystem

intelligentes Beschattungssystem (Sonnenschutz) inkl. Zentralschalter für ein behagliches Wohnraumklima

Fußbodenheizung & Deckenkühlung (Kühldecken) für ein angenehme Wohnraumtemperatur

Hohe Materialqualität in den Sanitärräumen und modernste Sanitärtechnologie („Tornado-Flush“ im WC / spülrandlose Keramik)

### **Die Lage und Infrastruktur:**

Mitten in Wien, liegen die Apartments nur 5 Gehminuten vom neuen Wiener Hauptbahnhof entfernt und somit in U-Bahn-Nähe.

Zudem besteht bestmögliche Anbindung an sämtliche öffentliche Verkehrsmittel wie Busse, Straßenbahnen und Schnellbahnen.

Die Nahversorgung ist auch am Wochenende garantiert. Geschäfte des täglichen Bedarfs direkt am Hauptbahnhof Wien.

Der Standort ist sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln an alle Ziele, egal ob in die Innenstadt oder außerhalb von Wien gelegen ist.

Shopperlebnis: 3 Gehminuten zur großen Shopping-Mall am Hauptbahnhof Wien (Hier können Sie nahezu 24/7 Einkaufen).

Das Stadtzentrum ist nur rund fünfzehn Gehminuten entfernt und auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in kürzester Zeit erreichbar.

Die gute Lage der Wohnungen nahe dem Wiener Hauptbahnhof sorgt außerdem für eine optimale Erreichbarkeit von Außerhalb.

Citynaher Wohnsitz: Stadtzentrum & Kulturangebot in Gehweite

Bahnhofcity Wien Hauptbahnhof (ÖBB Züge in alle möglichen Richtungen)

U-Bahn: U1 Station Keplerplatz oder Südtirolerplatz / Hauptbahnhof

S-Bahn: S1, S2, S3, S60, S80; Station Hauptbahnhof - Straßenbahn: D, 18, O; Autobus: 69A, 13A

Perfekte Verkehrsanbindung: Pkw, Fahrrad, öffentliche Verkehrsmittel

Direktverbindung zum Flughafen: mit dem Railjet vom Hauptbahnhof in 15 min. erreichbar

Erholung inklusive: private Gartenanlage, Grünareal vor der Haustüre, Schweizergarten, Botanischer Garten, Belvedere

#### **Konditionen:**

**Gesamtbruttomonatsmiete:** € 1.440,-- (inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser, Kaltwasser, Kühlung, Nutzung der Gemeinschaftsanlage: Fitness, Eventraum, Lift, Steuern.

**Kaution:** € 5.000,-- // **Mietvertragserstellungskosten:** € 360,--

**Mietdauer:** vermietet wird auf 3 Jahren; eine Verlängerung ist nach Ansuchen möglich;

**Kündungsverzicht:** 12 Monate; **Kündigungsfrist:** 3 Monate.

Der **Strom** wird auf den Mieter umgemeldet und sind nicht inkludiert, genauso wie **TV- und Internet**.

Eine **Haushaltsversicherung** wird dem Mieter empfohlen.

#### **Kontakt:**

Für Fragen zum Objekt oder Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an **Herrn Paunovi? Radiša:**

+43 / 664 - 404 15 47 oder per Email an: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap