

**Bezaubernde 2-Zimmer-Wohnung inkl. Loggia -  
UNBEFRISTET!**



**Objektnummer: 3610**

**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,Favoriten
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	59,19 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	68,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,85 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 24,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Gesamtmiete</b>	1.668,89 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.270,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.426,23 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,23 €
<b>Heizkosten:</b>	87,11 €
<b>USt.:</b>	155,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

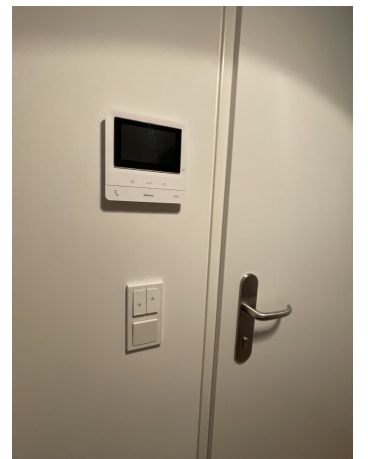


**Radisa Paunovic**

















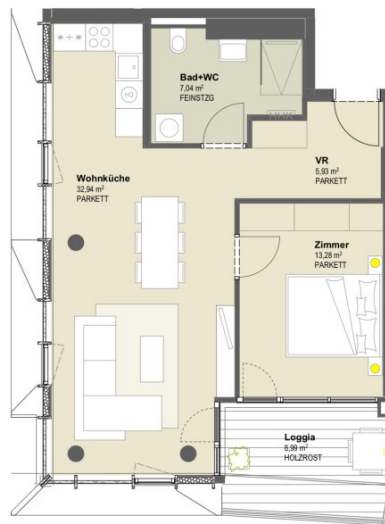
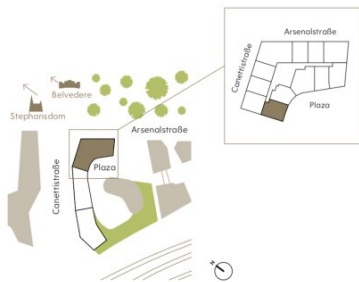
**WOHNUNG 12 | 14. OBERGESCHOSS**

Canettistraße 1, 1100 Wien

**GESAMTFLÄCHE** 68,18 m<sup>2</sup>

VR	5,93 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,28 m <sup>2</sup>
Wohnküche*	32,94 m <sup>2</sup>
Bad+WC	7,04 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche exkl. Freifläche</b>	<b>59,19 m<sup>2</sup></b>
Loggia	8,99 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	4,85 m <sup>2</sup>

\* inkl. Einbauküche mit Miele-Geräten



1 M 5 M

Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Die in den Plänen und Zeichnungen dargestellte Möblierung (ausgenommen Küche) stellt nur einen Vorschlag (zu Illustrationszwecken) dar und ist nicht Vertragsbestandteil. Grundlage der Ausstattung ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Heizwärmebedarf (HWB): 24,10 kWh/m<sup>2</sup>a (Referenzklima), Gesamtenergie effizienz-Faktor (EGEE): 0,689 (Referenzklima). Druck- und Satzfehler vorbehalten. Alle Rechte vorbehalten, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die einem allfälligen Mietvertrag zugrundeliegenden Konditionen, Pläne, Ausstattungen und Unterlagen. Planstand Februar 2020



**SIGNA**



## Objektbeschreibung

**Willkommen in der 2-Zimmer Wohnung nahe dem Belvedere:**

**Zur unbefristeten Vermietung kommt hier eine modernst ausgestattete Wohnung mit Loggia!**

Genießen Sie höchsten Komfort und moderne Annehmlichkeiten in einem ansprechenden Wohnumfeld, sowie den Ausblick über den Dächern von Wien und den Flair dieser exklusiven und einzigartigen Architektur, das einzigartige urbane Wohngefühl mit Weitblick, Komfort und vielen Extras.

Zeitlose, moderne Wohnungen mit smarter Ausstattung in einem der attraktivsten zentrumsnahen Stadtquartiere in Wien.

**In unmittelbarer Nachbarschaft des historischen Gartens von Schloss Belvedere** begeistern die exklusiven Wohnungen im Quartier Belvedere, dank eines außergewöhnlichen architektonischen Konzepts mit imposanten Ausblicken.

Erleben Sie eine erstklassige Wohnatmosphäre mit Annehmlichkeiten wie einem sicheren **Fahrrad- und Kinderwagenraum**, einem modernen **Fitnessbereich** und einem vielseitigen **Eventraum**. Die Lobby ist mit fortschrittlicher **Kameraüberwachung** ausgestattet und sorgt damit für höchste Sicherheit im Gebäude. Zudem machen die **Renz-Box Paketempfangsanlagen im Eingangsbereich** die Lieferungen sehr bequem.

Wir Familien bietet sich ein bezaubernder **Kinderspielplatz**, ein kleiner begrünter Hofbereich mit Sandkiste. Praktische Einrichtung findet sich in der **Waschküche** sowie in einer extra **Hundewaschanlage** wieder. Auch **Garagenstellplätze** befinden sich im Haus und können zusätzlich angemietet werden.

**Raumaufteilung:**

**Vorraum, Wohnküche (beinhaltet alle Geräte des täglichen Bedarfs), Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC, Kellerabteil**

**Hinweis:**

Die Bilder können von der tatsächlichen Wohnung abweichen. Abgebildet sind Vergleichsobjekte aus dem selben Gebäude zur besseren Veranschaulichung!

## Highlights:

- 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: behindertengerechte, elektrisch zu öffnende Zugangstüren (Haus 2)
- Smart Home Lösung
- Parkettböden in den Wohnräumen
- einbruchssichere Türe mit Videogegensprechanlage und Alarmsystem
- Fußbodenheizung & Deckenkühlung (Kühldecken) für ein angenehme Wohnraumtemperatur



## **Lage und Infrastruktur:**

Die Apartments befinden sich inmitten der pulsierenden Stadt Wien und liegen lediglich 5 Gehminuten vom Wiener Hauptbahnhof entfernt und gewährleistet somit eine optimale Anbindung an das U-Bahn-Netz. Die bestmögliche Erreichbarkeit sämtlicher öffentlicher Verkehrsmittel, darunter Busse, Straßenbahnen und Schnellbahnen, macht die Lage besonders attraktiv. Auch ist an Wochenenden die Nahversorgung durch Geschäfte (des täglichen Bedarfs) direkt am Hauptbahnhof gewährleistet. Das Shopperlebnis ist nur 3 Gehminuten von der Shopping-Mall - ebenfalls am Hauptbahnhof liegend - entfernt. Ein stadtnaher Wohnsitz bietet nicht nur die Nähe zum Stadtzentrum, sondern auch ein reichhaltiges Kulturangebot in Gehweite.

Der Bahnhofcity Wien Hauptbahnhof bietet Zugverbindungen in alle möglichen Richtungen, und die U-Bahn-Stationen Keplerplatz und Südtirolerplatz/Hauptbahnhof sind bequem zu erreichen. Die S-Bahnen S1, S2, S3, S60, S80, Straßenbahnen D, 18, O sowie die Autobusse 69A und 13A bieten eine perfekte Verkehrsanbindung. Egal ob mit dem Auto, Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln - die Lage ist optimal.

Für Reisende entsteht durch die Direktverbindung zum Flughafen durch den Railjet vom Hauptbahnhof nochmal einen großen Pluspunkt. Erholungssuchende profitieren von einer privaten Gartenanlage, einem Grünareal vor der Haustüre sowie der Nähe zum Schweizergarten und dem Botanischen Garten des Belvedere.

## **Konditionen:**

Vermietet wird auf eine **unbefristete Mietdauer**;

**Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate**;

**Gesamtmiete warm** (inkl. BK, Heiz- und Warmwasserkosten, Kühlung, Lift und Steuern): **€ 1.668,90**

**Kautions: 3 BMM // Vertragserrichtung: € 360, --**

Strom wird auf den Mieter umgemeldet.

Garagenstellplätze bei Bedarf separat anmietbar.

Eine Haushaltsversicherung wird empfohlen.

## **Kontakt:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Für Fragen zum Objekt und Besichtigungsterminen steht Ihnen **Herrn Paunovic Radisa** unter: [+43 / 664 - 404 15 47](tel:+436644041547) bzw. per Email: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at) zur Verfügung.

Weitere Informationen und alle Objekte finden Sie unter: [www.pr-immobilien.at](http://www.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 <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m



Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap