

**UNBEFRISTETE 2-Zimmer Neubauwohnung mit Loggia  
und vielen Extras im Haus!**



**Objektnummer: 3751**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Canettistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	66,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,64 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 24,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.890,50 €
Kaltmiete (netto)	1.480,00 €
Kaltmiete	1.632,10 €
Betriebskosten:	152,10 €
Heizkosten:	82,89 €
USt.:	175,51 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

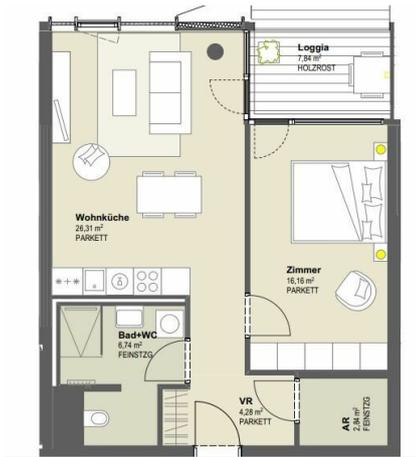


**Marissa Stifter**

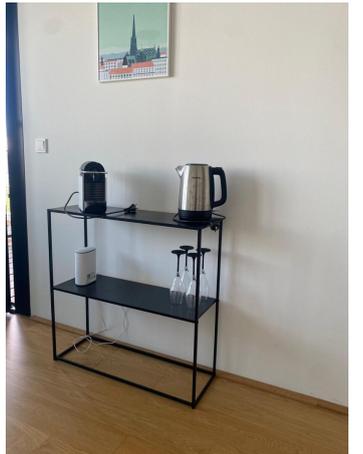




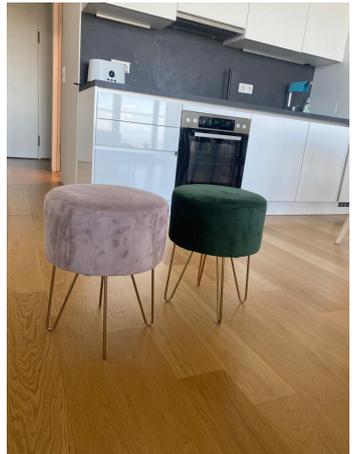






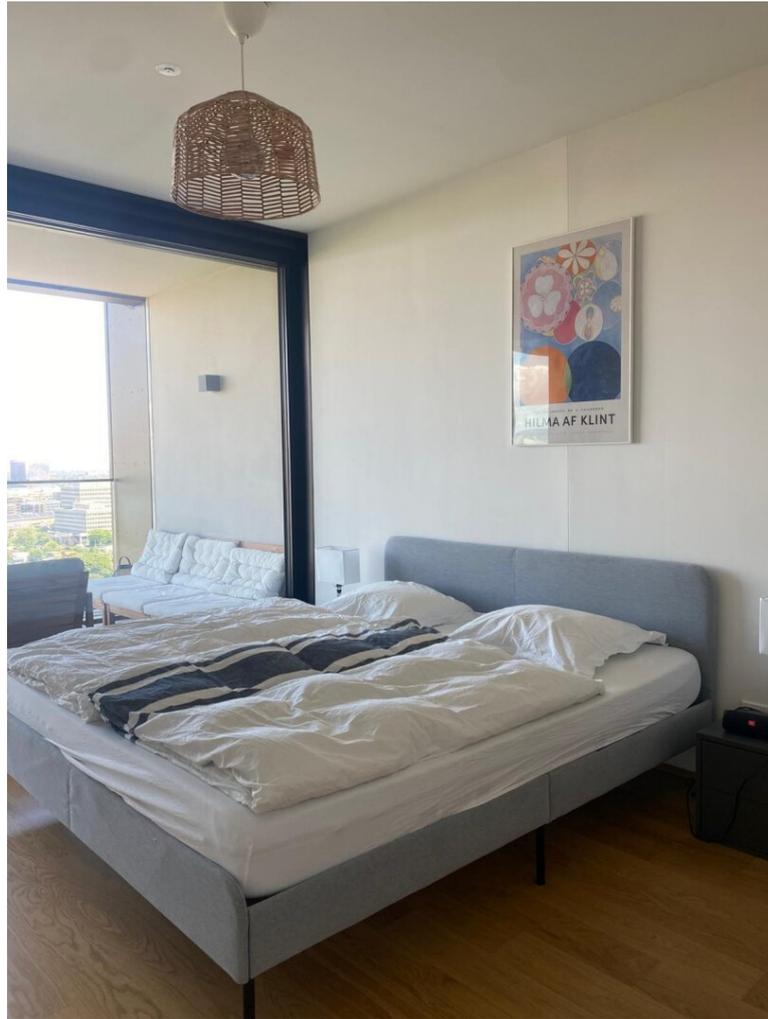


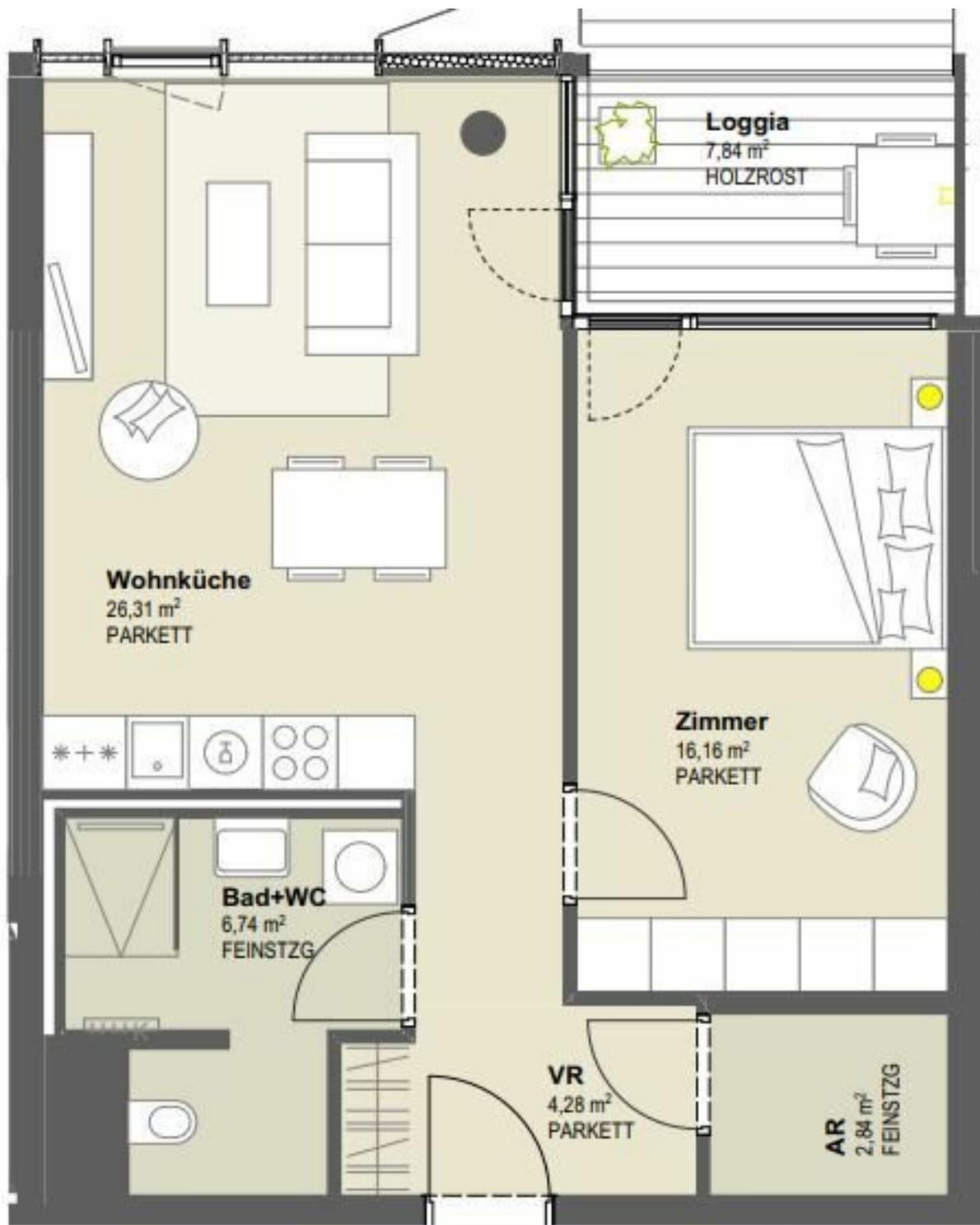


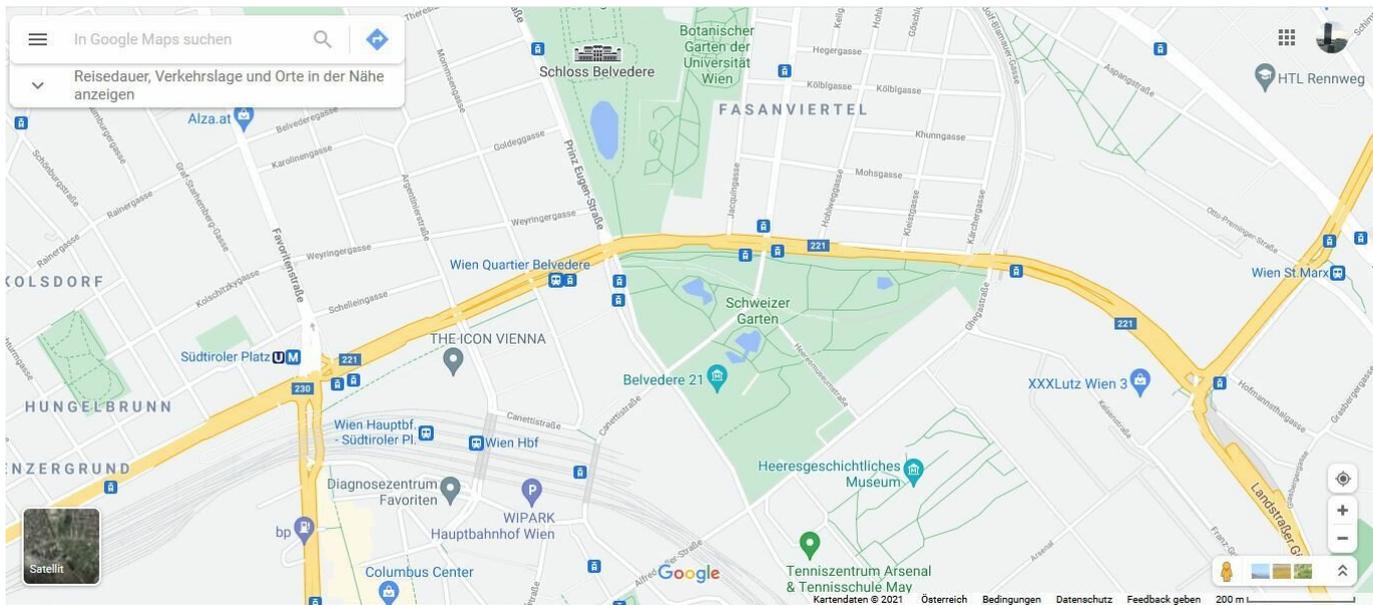












## **Objektbeschreibung**

**Zur unbefristeten Vermietung gelangt hier eine moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Freifläche im Haus mit vielen Extras!**

**Neubauhaus mit vielen Extras: Fitness, Eventraum, Hundewaschplatz, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Waschküche, großzügigem, videoüberwachten Eingangsbereich mit mehreren Aufzügen, Garagenstellplätze; Persil-Waschservice; Hotelanbindung;**

### **Ausstattung:**

**Einbruchsichere Türe mit Videogegegensprechanlage; Deckenkühlung, Fußbodenheizung; Parkettböden in den Wohnräumen; elektrische Screens an den Fenstern; vorgelagerte Loggia; Glasfaseranbindung; Smart-Home-Lösung; Kabel-und-Internet-Anschlüsse; Car-Sharing-Möglichkeit;**

### **Raumaufteilung:**

**Vorraum, Wohnküche, Loggia, die Küche beinhaltet alle Geräte des täglichen Bedarfs, ein (Schlaf)zimmer, ein Badezimmer, Abstellraum, extra großes Kellerabteil mit Steckdose und Fahrradaufhängung;**

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

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 (optional & kostenpflichtig)

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

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

Mitten in Wien liegen die Apartments nur 5 Gehminuten vom Wiener Hauptbahnhof entfernt und somit in U-Bahn-Nähe. Zudem besteht bestmögliche Anbindung an sämtliche öffentliche Verkehrsmittel wie Busse, Straßenbahnen und Schnellbahnen. Der Standort ist sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln an alle Ziele, egal ob in die Innenstadt oder außerhalb von Wien gelegen ist. Die Nahversorgung ist auch am Wochenende garantiert; Geschäfte des täglichen Bedarfs direkt am Hauptbahnhof Wien. 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.

### **Keyfacts/kurze Übersicht:**

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:**

Vermietet wird auf **unbefristet**; **Mietbeginn**: ab 01.11.2025 möglich;

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

**Gesamtmiete** (inkl. BK, Lift Heizung und Warmwasser, sowie Steuern und Abgaben): €  
**1.890,51**

**Kaution: € 5.671,52 // Vertragserrichtung (Mietvertrag): € 360,-- //provisionsfrei** für den Mieter.

Bei einer **Möbelablöse** (siehe Fotos) wäre auch ein früherer Einzug möglich.

Dazu hätte der Mieter eine gewisse Ablöse für sämtliche Möbel und Gegenstände – inklusive Fernseher, Couch, Bett, Besteck, Handtücher und weiterer Ausstattung – würden sich die Mieter einen Betrag von 7.000 € vorstellen. Der Neupreis der Einrichtung lag bei rund 12.000 €

Ein **Garagenstellplatz** kann bei Bedarf für € 234, - pro Monat angemietet werden.

Der Strom wird auf den Mieter umgemeldet.

**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.