

**2 ZIMMER mit Balkon in: Parkapartments - CITYNAHER
WOHNSITZ ab Dezember!**



Objektnummer: 3784

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,29 m ²
Gesamtfläche:	64,04 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,76 m ²
Heizwärmebedarf:	A 26,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	1.450,00 €
Kaltmiete (netto)	1.011,96 €
Kaltmiete	1.180,29 €
Betriebskosten:	134,99 €
Heizkosten:	135,01 €
USt.:	134,70 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

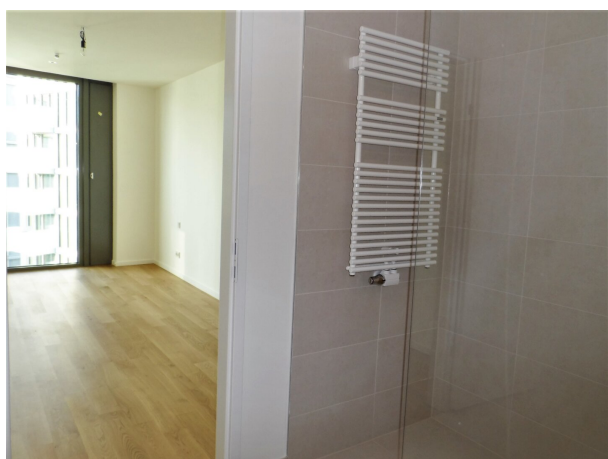












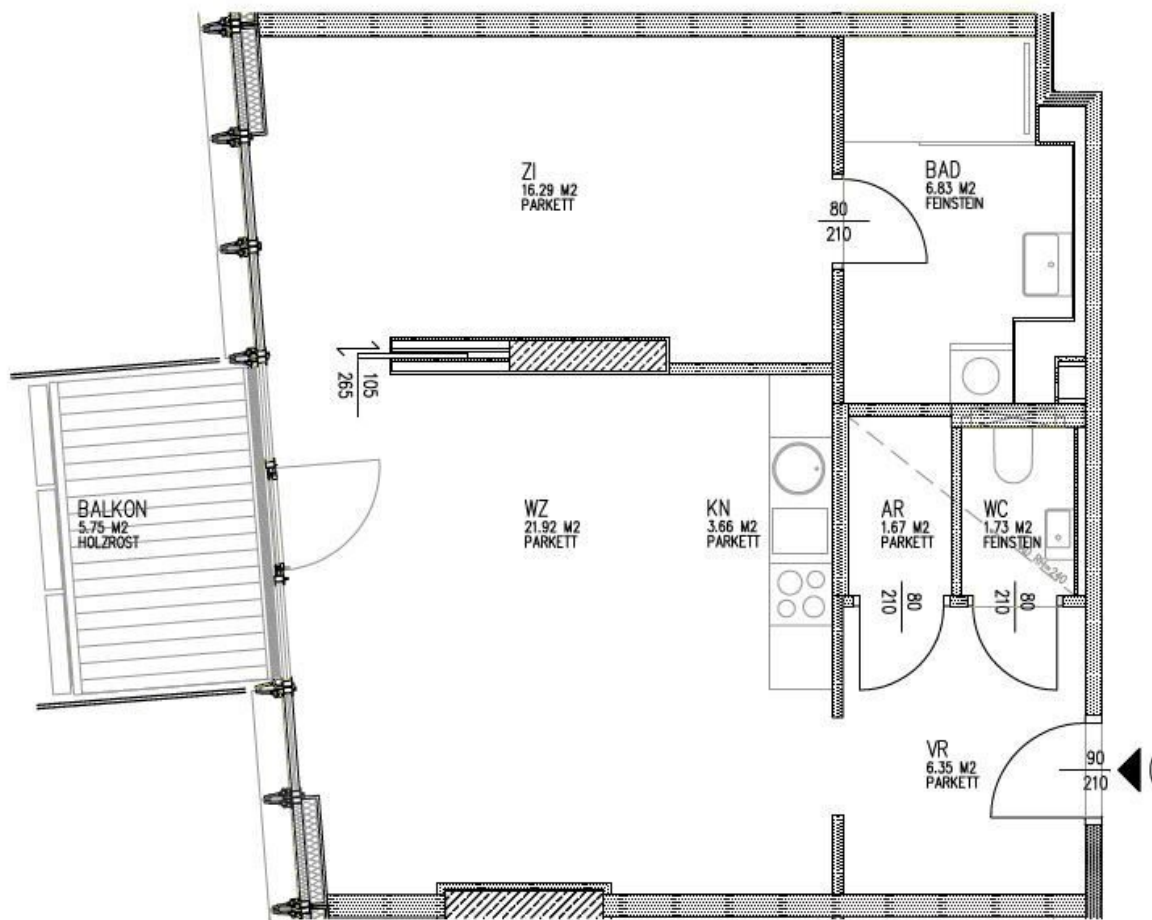












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt hier eine 2 Zimmerwohnung der SUPERLATIVE!

Die Wohnung hat einen sonnigen Balkon (westlich orientiert)

Genießen Sie den Ausblick über den Dächern von Wien und den Flair dieser exklusiven und einzigartigen Architektur / Säulenkonstruktion, das einzigartige urbane Wohngefühl mit Weitblick, Komfort und vielen Extras.

Mietgegenstand: Zwei-Zimmer-Wohnung mit 58,29 m² Wohnfläche plus 5,75 m² Balkon, zudem ein 3,75 m² Kellerabteil.

Adresse: Arsenalstraße 14

Ausstattung: Die Wohnräume sind mit Kabel- / Internet- Anschlüssen, Parkettböden, Steinfliesen im Sanitärbereich, Fußbodenheizung, Deckenkühlung, raumhohe Fenster, elektrische Außenbeschattung; Wohnzimmer mit neuer Küche und Geräten; Sicherheitstür, Videogegenspechanlage;

Energieausweis: W2: HWB: 28,10 kWh/m²a fGEE: 0,72

Nähere Beschreibung:

Zeitlose, moderne Wohnungen mit smarter Ausstattung in einem der attraktivsten zentrumsnahen Stadtquartiere in Wien. Die Wohnungen sind alle mit einer Freifläche, entweder mit Balkon, Loggia oder Terrasse und traumhaftem Ausblick. Hier finden Sie Raum für unterschiedlichste Lebensformen. Die PARKAPARTMENTS AM BELVEDERE sind sowohl von Außen, als auch von Ihnen betrachtet eine Revolution im Wohnbau, eine neue Generation des Wohnens wurde geboren. Die Naherholung in Ruhelage der angrenzenden Parks wird genauso garantiert, wie die urbanen Vorzüge eines zentralen Wohnorts. Die Grundrisse und Wohnungsgrößen sind auch perfekt durchdacht und die luxuriöse Ausstattung kann sich sehen lassen. Die Bäder sind sehr durchdacht und hochwertig ausgestattet. Bei der Verfliesung hat man so das Augenmerk auf das Design gelegt, dass die Räume optisch an Größe gewinnen und modern, aber zeitlos zugleich wirken.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

einzigartige Stelzenkonstruktion mit Panoramablick über die Stadt / (Wohnen ab 8 Meter Höhe aufwärts) mit Freiflächen (Balkone, Terrassen, Loggien)

Garagenplätze im Haus vorhanden (zusätzlich anmietbar) / Fitness- und SPA Bereich (Fitnessbereich) / Lobby und Lounge, sowie Restaurant in der Anlage integriert

Waschküche mit WC beim Eingang / Fahrrad- und Kinderwagenraum / Hauseigene Parkanlage mit Spielplatz

Kellerabteile mit Steckdose (für den Betrieb eines Kühlschranks, Weinkühlers, auch ideal E-Bike Fahrer)

barrierefreie Anlage (behindertengerecht) - elektrisch zu öffnenden Türen in allen Zugangsbereichen.

Ein großer SPA- und Fitnessbereich und eine atemberaubende Skybar mit wunderschönem Ausblick erwarten Sie hier !

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 (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)

Einbruchssichere 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:

Neben den architektonischen Besonderheiten und der durchdachten Ausstattung macht die hervorragende Lage die Eigentumswohnungen in Wien zu einer besonders begehrten Adresse. Das Stadtzentrum ist nur rund fünfzehn Gehminuten entfernt und auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in kürzester Zeit erreichbar.

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

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

Der neue Stadtteil „Quartier Belvedere“ bietet exzellente Nahversorgung sieben Tage die Woche und eine perfekte Infrastruktur, abwechslungsreiche Kulinarik in den zahlreichen Restaurants sowie ein erlebnisreiches Kunst- & Kultur-Angebot in den umliegenden Museen.

Die Nähe zum Schweizergarten, dem Belvedere und der Inneren Stadt ist ein weiteres Highlight, das allen Ansprüchen gerecht wird. Das nebenan liegende Hotel Andaz Vienna Am Belvedere hat einen Konferenzbereich, Ballsaal und Restaurant und wird in zwei Baukörpern angeordnet, die mit Brücken miteinander verbunden sind und sich im Erdgeschoß eine großzügige Lobby teilen.

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.

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:

Einzug ab: 01.12.2025; **Mietdauer:** 4 Jahre;

Kündigungsverzicht: 12 Monate; **Kündigungsfrist:** 3 Monate;

Bruttogesamtmonatsmiete (warm): € 1.450, --. (Die Bruttogesamtmonatsmiete besteht aus dem Hauptmietzins, den allgemeinen Betriebskosten, Nutzung der Gemeinschaftsräumlichkeiten: Fitness, etc., Heizung, Warmwasser, Lift, Deckenkühlung, den öffentlichen Abgaben, besondere Aufwendungen und der anteiligen Umsatzsteuer.)

Kaution: € 5.000,-- // **Mietvertragserstellungskosten:** € 360,-- inkl. 20% MwSt.

Strom, TV, Internet, GIS, Haushaltsversicherung sind nicht inkludiert und werden durch den Mieter bestellt und die Kosten getragen.

Eine Haushaltsversicherung wird empfohlen.

Garagenstellplätze können bei Bedarf extra für € 234,-- monatlich angemietet werden.

Kontakt:

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

Anfragen bitte daher mit vollständiger Angabe der personenbezogenen Daten: (Name, Nachname, Anschrift, E-mail und Telefonnummer) an:

Herrn Paunovi? Radiša per E-Mail: **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 <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap