

## **2-ZIMMER-LUXUSWOHNUNG MIT LOGGIA - BEL & MAIN BEIM BELVEDERE**



**Objektnummer: 4832/1607**

**Eine Immobilie von Kern Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Canettistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	55,51 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	63,41 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	63,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,99 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A+ 25,22 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.763,60 €
Kaltmiete (netto)	1.350,00 €
Kaltmiete	1.505,45 €
Betriebskosten:	155,45 €
Heizkosten:	93,56 €
USt.:	164,59 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Vertragserrichtung: € 360,- (inkl. USt)

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







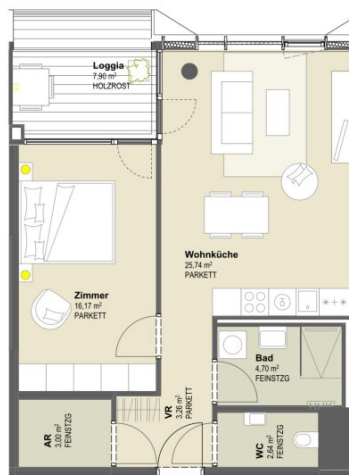
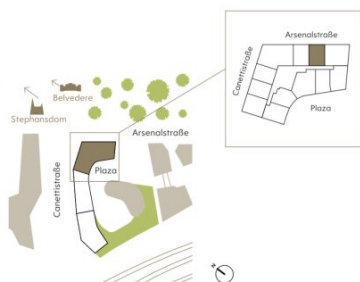
**WOHNUNG 06 | 13. OBERGESCHOSS**

Canettstraße 1, 1100 Wien

**GESAMTFLÄCHE** 63,41 m<sup>2</sup>

VR	3,26 m <sup>2</sup>
AR	3,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,17 m <sup>2</sup>
Wohnküche*	25,74 m <sup>2</sup>
Bad	4,70 m <sup>2</sup>
WC	2,64 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche exkl. Freifläche</b>	<b>55,51 m<sup>2</sup></b>
Loggia	7,90 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	4,99 m <sup>2</sup>

\* inkl. Einbauküche mit Miele-Geräten



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), Gesamtenergieeffizienz-Faktor (FGEE): 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



## Objektbeschreibung

Die modern errichtete Wohnhausanlage BEL & MAIN liegt gleich oberhalb des Belvederes - zwischen Arsenal und Hauptbahnhof.

Dadurch sind sämtliche öffentliche Verkehrsmittel sowie der Hauptbahnhof mit seinen tollen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe; die große Gartenanlage des Schweizergartens befindet sich direkt vor dem Haus.

Das Gebäude wurde im modernsten Stil errichtet und mit hochwertigen Materialien versehen!

So findet man Echtholzparkett, Fußbodenheizung, Deckenkühlung, Sicherheitstüren sowie eine moderne Küche und angenehme Farben im Bad.

Weiters gibt es eine Video-Sprechanlage, Alarm-Anlage und elektrischen Sonnenschutz - alles über ein Smart-Home-System automatisch gesteuert.

Weitere Ausstattung des Gebäudes:

- Bad mit Dusche und WC
- Tiefgarage (Miete € 234,- p.m.)
- Kellerabteil mit Fahrradaufbewahrung
- Partyraum
- Waschküche
- Fitnessraum

Die Kosten für Kühlung, Warmwasser und Heizung sind bereits in der Gesamtmiete inkludiert!

**UNBEFRISTETER MIETVERTRAG!**

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.