

**Apartment mit Designermöbeln + WEITBLICK & Pool,
Sauna, Fitness und vielen Extras!**



Objektnummer: 4069

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Modecenterstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,19 m ²
Gesamtfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,92 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,52 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	1.749,00 €
Kaltmiete (netto)	1.549,21 €
Kaltmiete	1.730,84 €
Betriebskosten:	181,63 €
USt.:	18,16 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



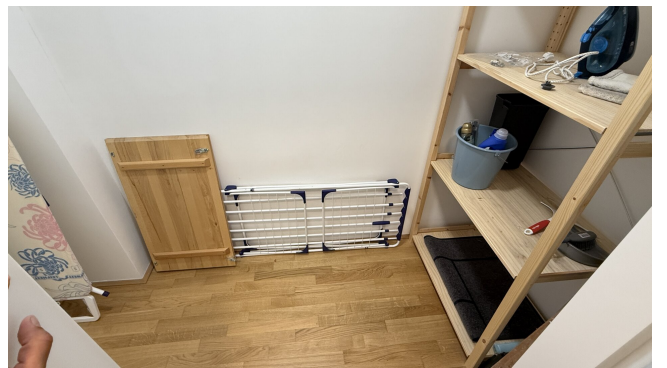


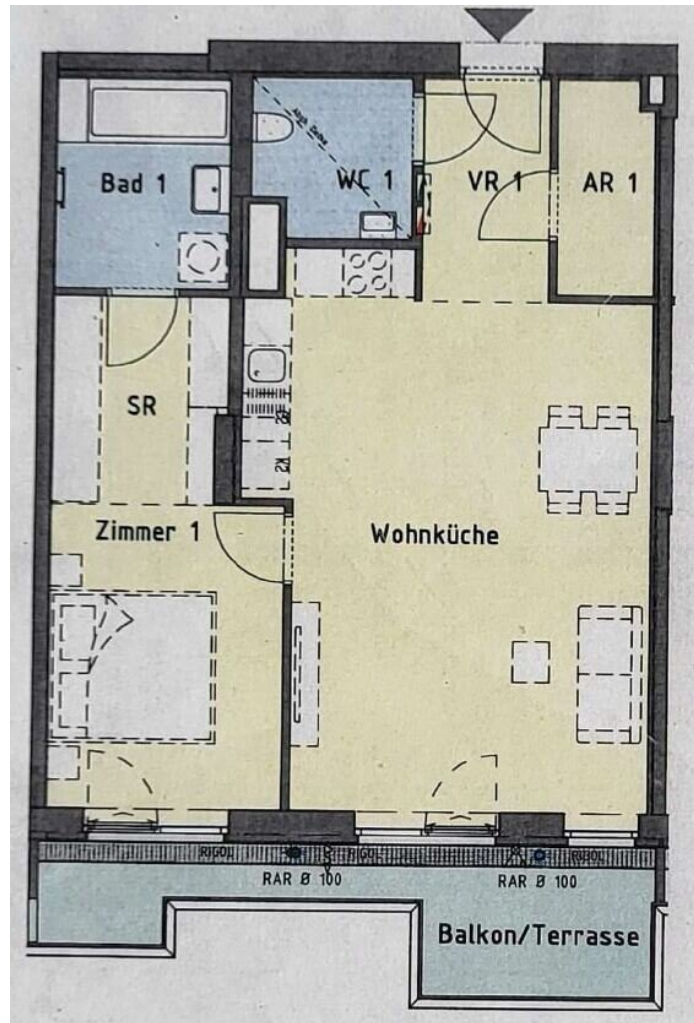












the one
100% New
Wohnimmobilie in
home above

2 Zimmer
Eigentum

Vertragsgrundlageplan

AR 1	3,19 m ²
Bad 1	5,76 m ²
SR	5,59 m ²
VR 1	4,41 m ²
WC 1	3,80 m ²
Wohnküche	33,22 m ²
Zimmer 1	11,13 m ²
WVF inkl. Loggia	65,19 m ²

Balkon/Terrasse	10,06 m ²
Erdgeschossraum	1,90 m ²

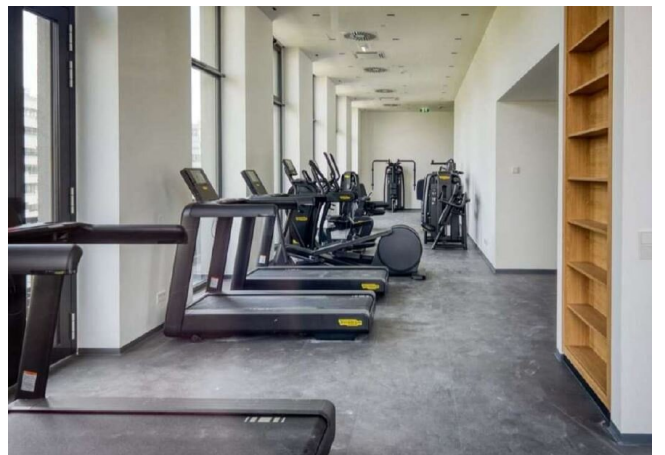
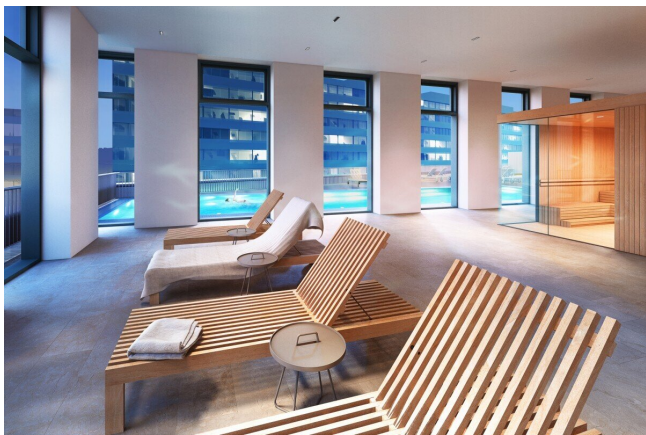
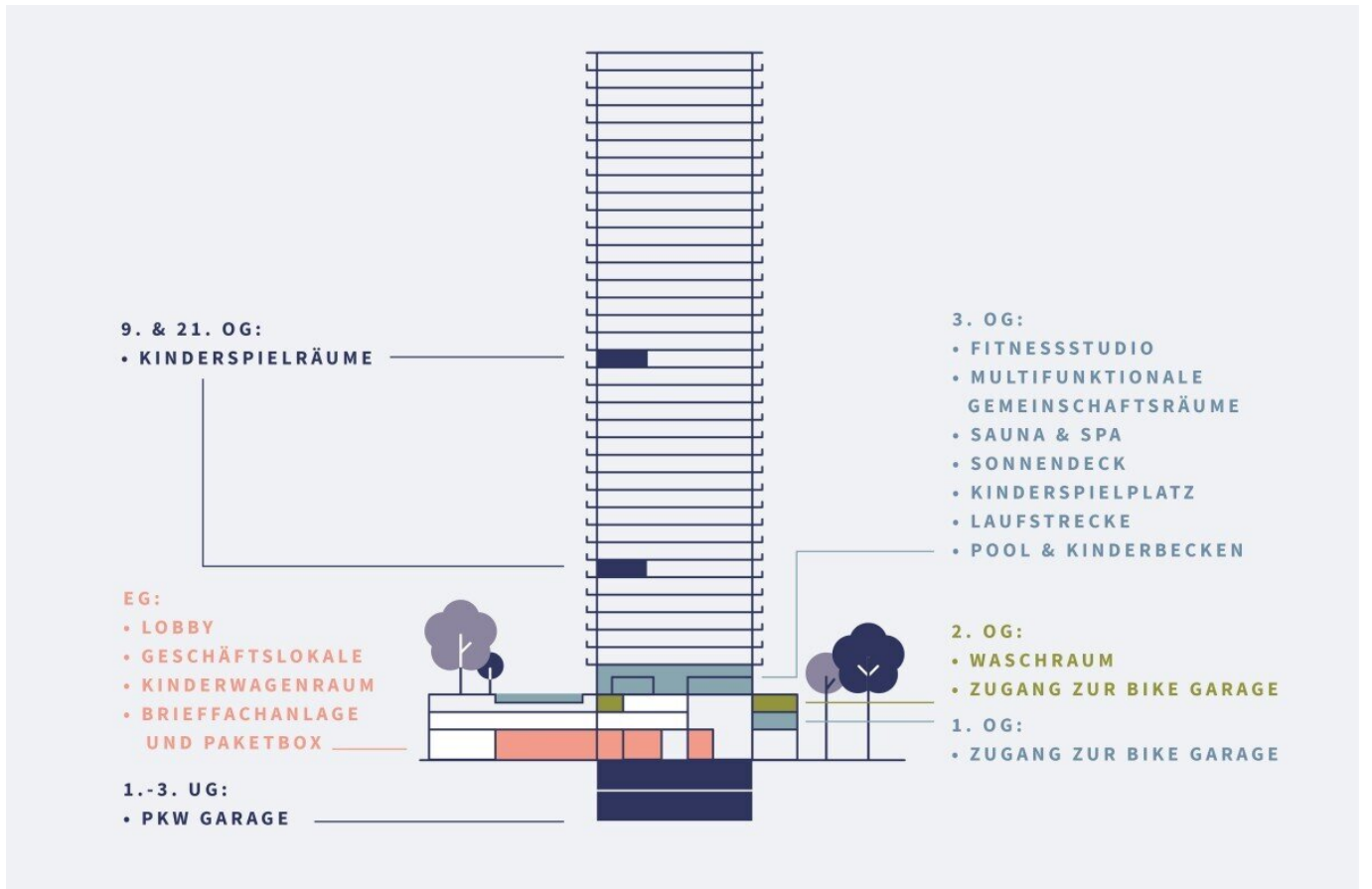
1 Gym
2 Sauna 1
3 Sauna 2
4 Gemeinschaftsraum
5 Zugang Terrasse/Poolbereich

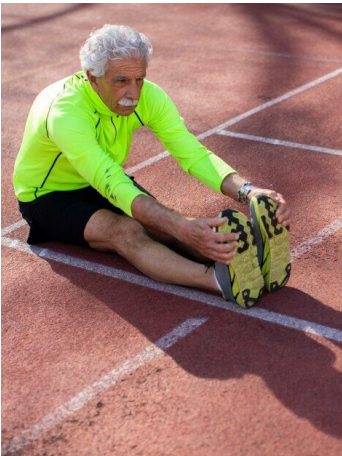
6 Zugang Bikeraut. Laufstrecke
7 Laufstrecke
8 Bikeraut.
9 Zugang Rollbereich
10 Swimmingpool

ERDGESCHOSS

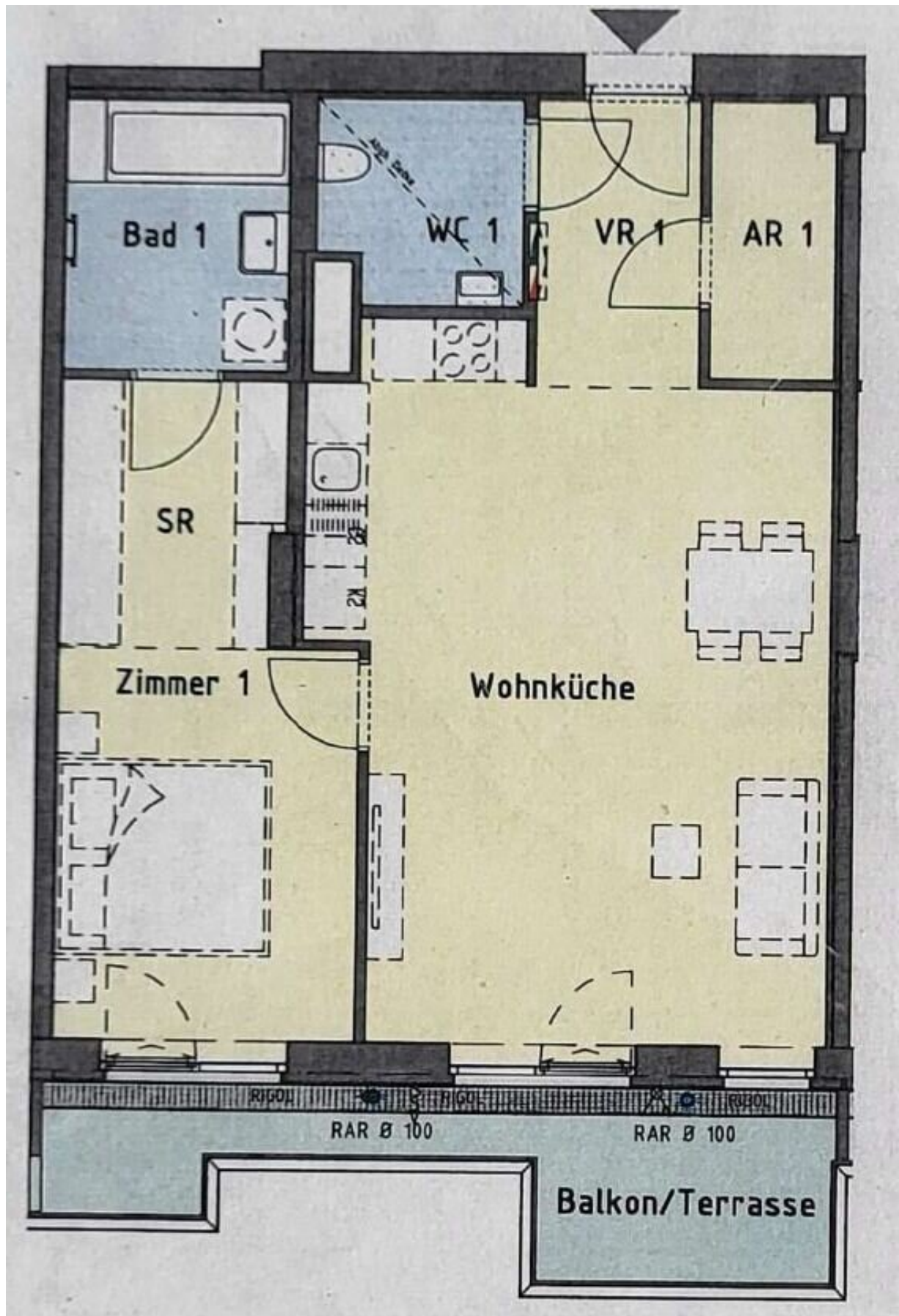
1 Eingangslobby/Brandwart
2 Liftlobby
3 KiWi-Raum
4 Postraum
5 Müllraum

6 Geschäftsbüro / 1
7 Geschäftsbüro / 2
8 Geschäftsbüro / 3
9 Geschäftsbüro / 4
10 Schanzen / 1+2









Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine möblierte und neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Loggia im Haus der Superlative!

Es erwartet Sie ein unverwechselbarem Weitblick über die Stadt!

Wohnen der absoluten Extraklasse: neben dem faszinierenden Fernblick verfügt die Wohnung über eine exklusive und smarte Ausstattung.

Die Wohnung steht ab sofort zur Anmietung frei.

Vermietet wird vorerst auf 3 Jahre.

Eine Verlängerung wäre nach Ansuchen möglich.

Das Apartment verfügt über einen hochwertigen Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen und zeitlose Fliesen in den Nassräumen.

Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet.

Vom Balkon genießen Sie den schönen Weitblick über die Dächer Wiens.

Highlights:

- * Faszinierender Fernblick (**Weitblick garantiert**)
- * Einzigartiges Raumgefühl (sehr gutes Raumkonzept und Möblierung)
- * Dreifach verglaste, raumhohe Fenster (Innenjalousien und Vorhänge vorhanden)
- * Fußbodenheizung
- * Hochwertige Küche mit allen Geräten

- * komplett modern möbliert: neuwertig;
- * Badezimmer mit Badewanne;
- * Abstellraum beim Eingang;
- * Eingang mit Garderoben bereich;
- * Waschmaschine im Badezimmer vorhanden;
- * viel Freifläche: Balkon und Loggia;

Es erwartet Sie ein **Vorzimmer mit Garderobebereich, abgesichert** mit einer Sicherheitstür und Video-Interfon, sowie ein **Wohnzimmer mit offener Küche und Kücheninsel**, welche **mit allen Geräten** (Induktionsherd mit Herdplatte, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, etc.) **ausgestattet** ist.

Im **Wohnzimmer** befindet sich eine **Couch mit Couch-Tisch, Esstisch mit Stühlen, Teppich, Vorhänge, etc.**

Das **Schlafzimmer** verfügt über ein **Doppelbett** inkl. Matratze, Lattenrost, Kopfkissen, etc., sowie einen **geräumigen Kleiderschrank**.

Praktischer Abstellraum mit Steckdose gleich beim Eingang.

Das **Badezimmer** ist mit einer **Badewanne, Waschbecken** ausgestattet.

Eine **Waschmaschine ist vorhanden**;

Das **WC** liegt **separat** und befindet sich gleich beim Eingang.

Der **Balkon** und die **Loggia** bieten einen **atemberaubenden Ausblick**, der **sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich** ist.

Ein **Kellerabteil** wird dem/der Mieter*in zur Verfügung gestellt.

Geheizt wird mittels **Fußbodenheizung (Fernwärme)**. Man kann hier die **Temperatur regulieren**. Die **Fernwärme (Heizung und Warmwasser)** werden auf den/die Mieter*in umgemeldet.

Voller Luxus im Haus und vieles rund um die Uhr:

Sicherheitsdienst in der Lounge, 24 Std Online Store im Haus (marktzeit.at), ebenso Restaurants im Block, ein best ausgestattetes privates Fitnesscenter, ungestörte Tartan Laufstrecke (400m) im Aussenbereich, Sauna, verschiedene Lebensmittelgeschäfte und eine Shoppingmall in direkter Umgebung. In dem Wohnturm befindet sich ein Outdoor-Pool mit Liegemöglichkeiten zum entspannen, ein Sonnendeck, Kinderwagen- und Fahrradräume, Laufstrecke im Dritten Obergeschoss, Paketboxanlage, multifunktionale Gemeinschaftsräume, Indoor- und Outdoor-Kinderspielplätze, Fitnessräume, Spa und Saunabereich, Waschküche, Foyer mit Concierge-Service / Rezeption beim Eingang, attraktive Außenanlagen mit parkähnlichen Freiflächen, Gastronomie, Shops und Lebensmittelhandel.

Perfekte Antwort auf Sommerhitze: Hier fühlt man sich auch bei einer Hitzewelle wohl: Outdoorpool im Haus (nur für Bewohner*innen) und Grüne Lunge Wiens fast vor dem Haus

Beste Anbindung zu Fuß, mit Fahrrad, an öffentlichen Verkehr, an Autobahn und Flughafen: Quasi neben den riesigen Nacherholungsgebieten (zu Fuß oder mit Fahrrad durch den Prater bis zur Donau und Donauinsel). 3 min zu Fuß zu U3 (und dann in 9 min am Stephansplatz), gleich bei Auffahrt zu Autobahn Richtung Flughafen (12 min mit Auto) und doch ruhig. Nahe den Wolken - ruhig gelegen. Beste Anbindung an die Öffentlichen Verkehrsmitteln: Gasometer + Erdberg Busbahnhof und U3, sowie eine optimale Verbindung zum Stadtzentrum und zum Flughafen!

Extras im Haus:

- * Schwimmbecken / Outdoor-Pool mit Liegemöglichkeiten
- * Fitnessraum mit zahlreichen Geräten
- * Laufstrecke rund um die Anlage im 3. Stockwerk
- * 2 x Spa und Sauna + Ruhebereich
- * Gemeinschaftsraum
- * 3 x Kinderspielraum (Indoor)

- * Outdoor-Kinderspielplatz
- * Bikeregal / Fahrradräume
- * Kinderwagenraum
- * Waschraum / Trockenraum
- * Gastronomie und Supermärkte in der Anlage + Umgebung
- * 7 Tage und 24 Stunden persönlicher Sicherheitsdienst vor Ort im Tower + Videoüberwachung
- * Garagenstellplatz kann extra angemietet werden nach Verfügbarkeit.

Konditionen:

Gesamtmiete: Nettomietzins, Betriebskosten, Lift, Möbelmiete, anteilige Steuern und Abgaben: € 1.749,--

Die **Fernwärme (Heizung und Warmwasser)** ist nicht inkludiert und wird auf den/die Mieter*in umgemeldet.

Strom, TV, Internet, GIS, HH-Versicherung sind nicht inkludiert und sind vom/von der Mieter*in zu bestellen und die Kosten zu tragen.

Kaution: 6.000, -- EUR

Mietvertragserstellungskosten: € 360,--

Mietbeginn: ab sofort möglich;

Mietdauer: 3 Jahre;

Verlängerung: nach Ansuchen möglich;

Kündigungsverzicht: 1 Jahr;

Kündigungsfrist: 3 Monate;

Kontakt:

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

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie um eine E-Mail an: **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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap