

UNBEFRISTET: 2 Zimmer mit Loggia und vielen Extras im Haus



Objektnummer: 4136

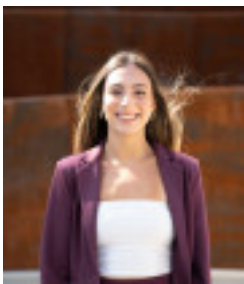
**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	66,87 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.839,69 €
Kaltmiete (netto)	1.410,00 €
Kaltmiete	1.573,93 €
Betriebskosten:	163,93 €
Heizkosten:	94,24 €
USt.:	171,52 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

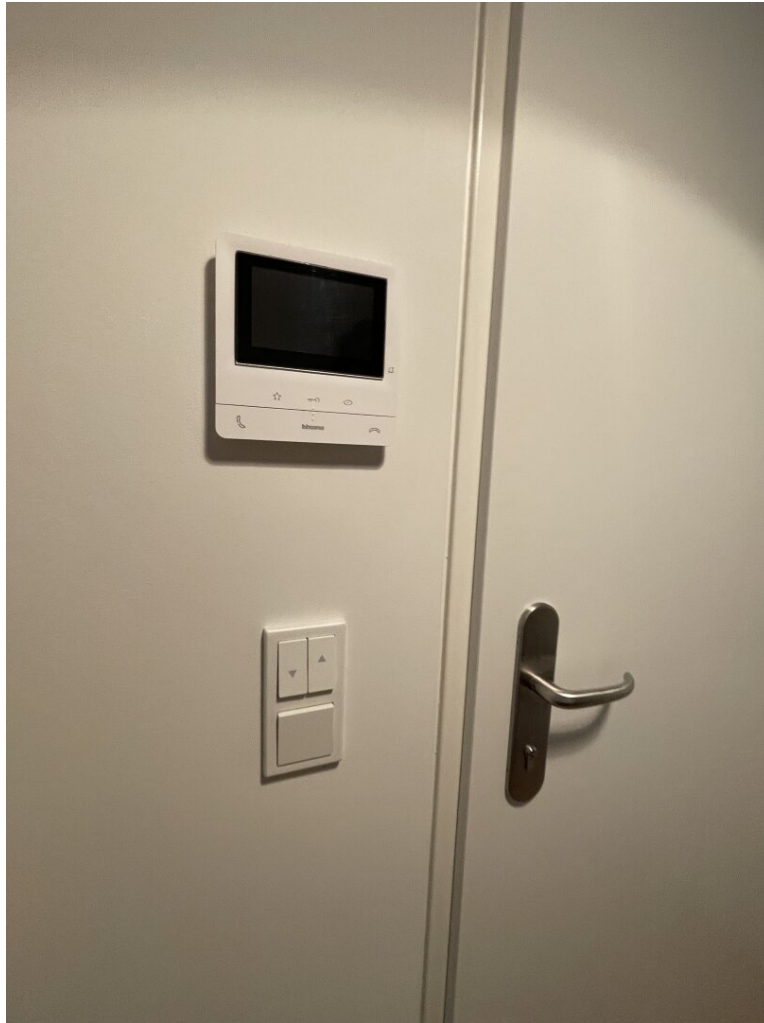


Marissa Stifter

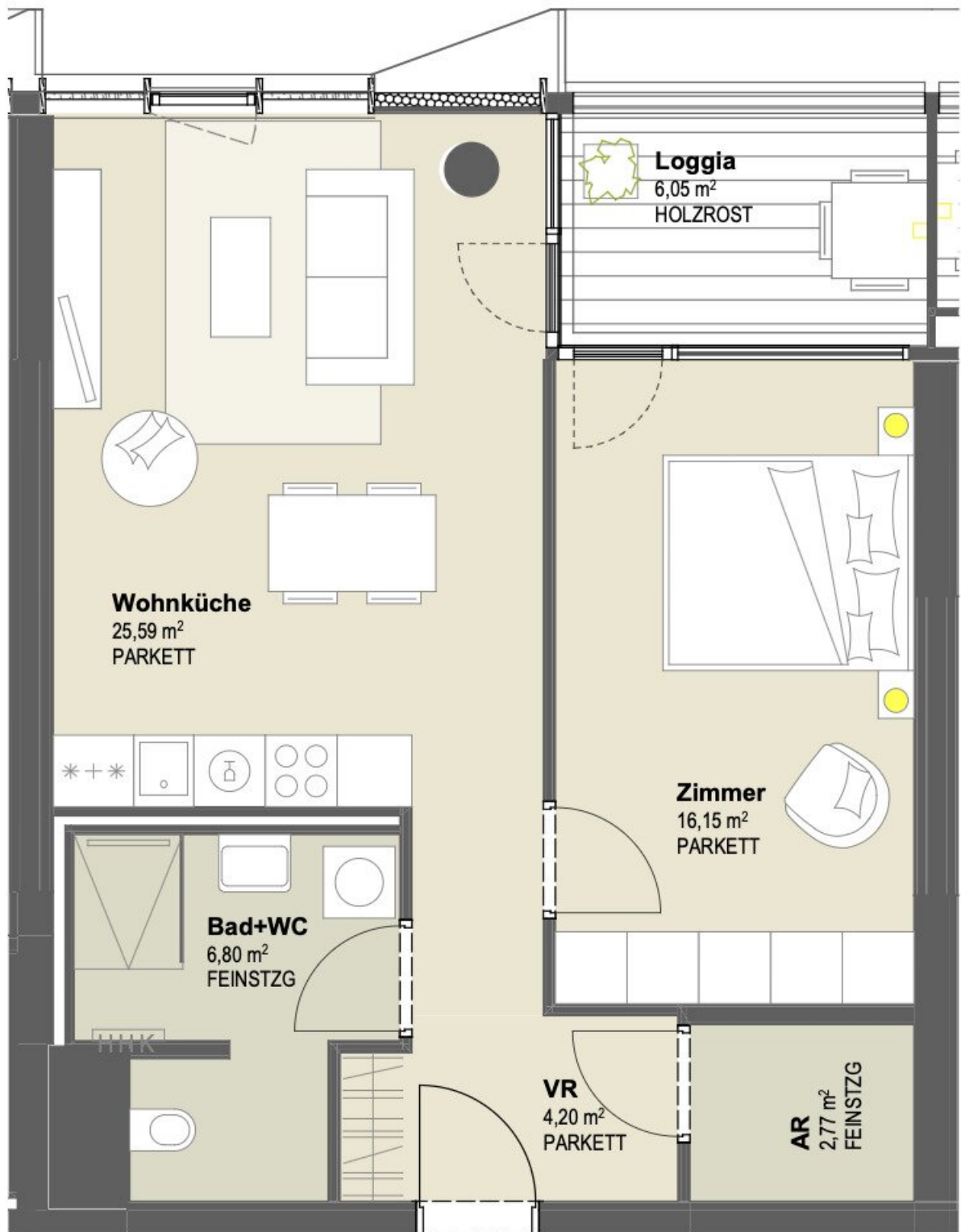












Objektbeschreibung

Zur UNBEFRISTETEN Vermietung kommt hier eine modernst ausgestattete Wohnung mit Loggia!

Beschreibung:

Genießen Sie den Flair dieser **exklusiven und einzigartigen Architektur**, das einzigartige urbane Wohngefühl mit 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.

Durchdachter & exklusiver Wohnkomfort in jedem Detail.

Raumaufteilung:

Vorraum, Wohnküche, Loggia, die Küche beinhaltet alle Geräte des täglichen Bedarfs, Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC (etwas abgetrennt), Abstellraum, Kellerabteil.

Hinweis:

Dies sind (teilweise) keine Originalbilder! Die Fotos stammen von neben ähnlichen Wohnungen aus dem selben Gebäude und dienen daher als gute Veranschaulichung und bieten gleichzeitig die Möglichkeit zum Vergleich. Aufteilung der Wohnung gemäß Grundrissplan; **der Ausblick ist aufgrund der Stockwerkslage NICHT so hoch gelegen wie auf den Fotos zu sehen ist.**

Ihre Vorteile auf einen Blick:

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.

Genießen Sie höchsten Komfort und moderne Annehmlichkeiten in einem ansprechenden Wohnumfeld!

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 Videogegegensprechanlage 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 **unbefristet**;

Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Gesamtmiete (inkl. BK, Heiz- und Warmwasserkosten, Kühlung, Lift und Steuern): **€ 1.839,70**

Kaution: € 5.519,10 // Vertragserrichtung: € 360, - // provisionsfrei für den Mieter!

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. Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben. Wir bitten Sie daher ausschließlich um eine Email Anfrage an: **stifter@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