

## UNBEFRISTETE 3 Zimmer Neubau mit Loggia



**Objektnummer: 3884**

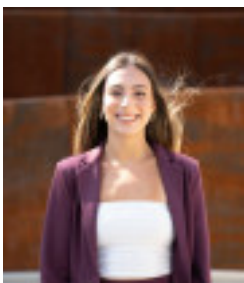
**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Canettistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	88,52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,60 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 24,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,69
Gesamtmiete	2.036,87 €
Kaltmiete (netto)	1.489,00 €
Kaltmiete	1.706,01 €
Betriebskosten:	217,01 €
Heizkosten:	139,36 €
USt.:	191,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

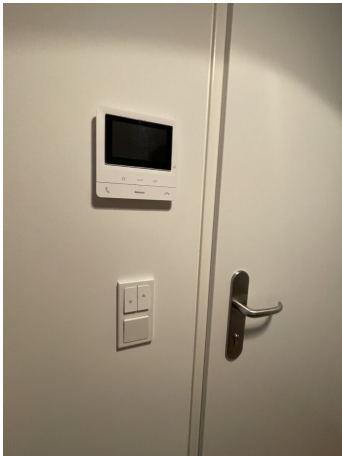


**Marissa Stifter**



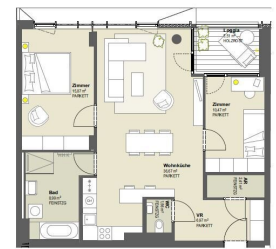
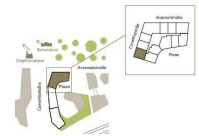






GESAMTLÄCHE		BRASS m²
VR		6,97 m²
WC		1,56 m²
Wohnfläche*		36,67 m²
Bod		8,99 m²
Zimmer		15,87 m²
Zimmer		10,47 m²
AB		2,41 m²
Wohnfläche exkl. Freifläche		82,94 m²
Loggia		5,51 m²
Kellerabteil		4,65 m²

\* inkl. Einbauliche mit Platte-Gestrich



1:100 0,1m 0,2m

Die gezeigten Grundrisse entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Sie sind als Plan für die Darstellung der allgemeinen Lage und der allgemeinen Struktur der Anlage zu verstehen. Die gezeigten Grundrisse sind nicht verbindlich. Die Darstellung der Bau- und Anordnungsstruktur, die in der Anlage zu sehen ist, ist nicht verbindlich.





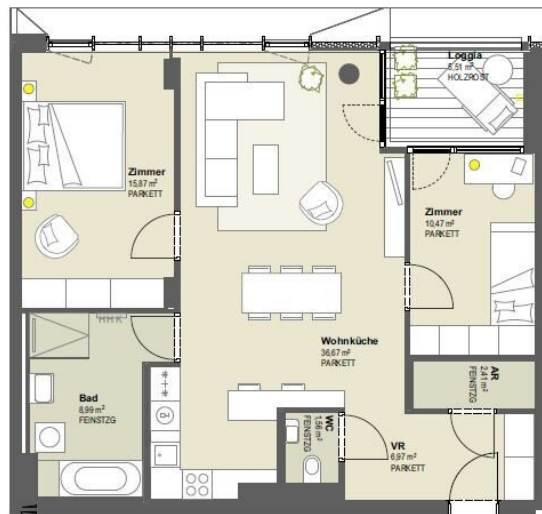
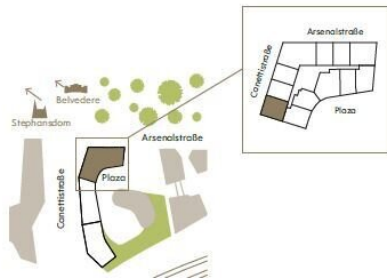




**GESAMTFLÄCHE 88,45 m<sup>2</sup>**

VR	6,97 m <sup>2</sup>
WC	1,56 m <sup>2</sup>
Wohnküche*	36,67 m <sup>2</sup>
Bad	8,99 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,87 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,47 m <sup>2</sup>
AR	2,41 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche exkl. Freifläche</b>	<b>82,94 m<sup>2</sup></b>
Loggia	5,51 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	4,63 m <sup>2</sup>

\* inkl. Einbauküche mit Miele-Geräten



1 M 5 M

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





## Objektbeschreibung

Zur **UNBEFRISTETEN** Vermietung gelangt hier eine **moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Freifläche!**

**Raumaufteilung:** Vorraum, Wohnküche, Loggia, die Küche beinhaltet alle Geräte des täglichen Bedarfs, zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und Badewanne, separates WC, Abstellraum, Kellerabteil.

### Beschreibung:

Genießen Sie den Ausblick über den Dächern von Wien und den Flair dieser **exklusiven und einzigartigen Architektur**, das einzigartige urbane Wohngefühl mit Weitblick, 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.**

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

### 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.

Für 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.

## 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 Videogegensprechanlage 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**; ab voraussichtlich März 2026

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

**Gesamtmonatsmiete** (inkl. BK, Heiz- und Warmwasserkosten, Kühlung, Lift und Steuern): **€ 2.036,88**

**Kautions:** **€ 6.110,63** (wird nach dem Auszug rückerstattet)

**Vertragsserrichtung:** **€ 360,-** (für den Mietvertrag / einmalig)

**Strom** wird auf den Mieter umgemeldet.

**Garagenstellplatz** bei Bedarf separat um € 234,-- mntl. extra anmietbar.



Eine **Haushaltsversicherung** wird empfohlen.

## **Hinweis:**

Dies sind keine Originalbilder!

Diverse Fotos stammen von nebenliegenden oder ähnlichen Wohnungen und dienen daher als gute Veranschaulichung und bieten gleichzeitig die Möglichkeit zum Vergleich! Zimmeraufteilung und Ausblick entsprechen den Fotos. Aufgrund der niedrigeren Stockwerkslage fällt der Blick jedoch etwas anders aus als auf den abgebildeten Aufnahmen aus einem höheren Stockwerk.

## **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 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 <1.250m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap