

Inserat ID: 188780

erstellt am : 30.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1402.94€

Straße:

1100 Wien,Favoriten

Wien Österreich

Nutzfläche: 62.39m<sup>2</sup>

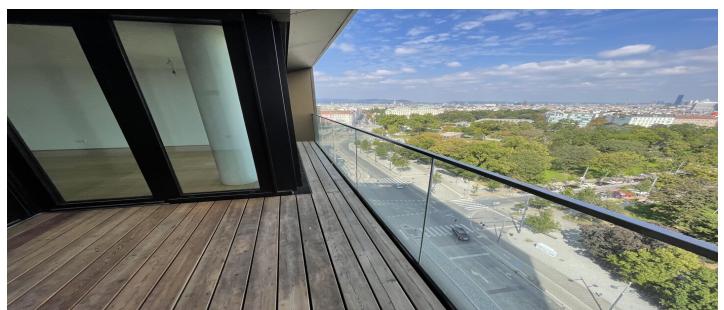
## Kontaktinformationen:

Marissa Stifter

Tel: 0676 / 59 00 280

stifter@pr-immobilien.at

**Belvedere in Sicht: unbefristete  
2-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia und vielen  
Extras im Haus!**



Willkommen in einer 2-Zimmer-Wohnung nahe dem Belvedere:

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

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 gegrünter 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 Shoppingerlebnis ist nur 3 Gehminuten von der Shopping-Mall - ebenfalls am Hauptbahnhof liegend - entfernt. Ein stadtnaher Wohnsitzt 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): ?  
1.651,56

Kaution: ? 4.954,69 (wird nach dem Auszug rückerstattet)

Vertragserrichtung: ? 360,- (für den Mietvertrag / einmalig)

Strom wird auf den/die Mieter\*in 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 E-Mail-Anfrage an: [stifter@pr-immobilien.at](mailto: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>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist.  
Infrastruktur / Entfernungen  
GesundheitArzt &lt;500mApotheke &lt;500mKlinik  
&lt;500mKrankenhaus &lt;1.500mKinder & SchulenSchule  
&lt;1.000mKindergarten &lt;500mUniversität &lt;1.500mHöhere Schule  
&lt;1.500mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum  
&lt;1.000mSonstigeGeldautomat &lt;500mBank &lt;500mPost &lt;500mPolizei  
&lt;500mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn &lt;1.000mStraßenbahn  
&lt;500mBahnhof &lt;500mAutobahnanschluss &lt;2.000mAngaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Nutzfläche: 62.39m <sup>2</sup>	Befeuerung: Fern, hwbwert: 24.1m <sup>2</sup>
Zimmer: 2	hwbklass: Bm <sup>2</sup>
Bäder: 1	fgeewert: 0.69m <sup>2</sup> fgeeklass: A+m <sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1402.94€

Kaution: 4954.68€

Nebenkosten: 152.94€

## Kontaktinformationen

Vorname: Marissa

Nachname: Stifter

Tel.: 0676 / 59 00 280

E-Mail: stifter@pr-immobilien.at