

## **FRANZ JOSEPH - 2-Zimmer-Wohntraum im trendigen Sonnwendviertel!**



**Objektnummer: 60618**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bloch Bauer Promenade 10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	848,22 €
Kaltmiete (netto)	666,07 €
Kaltmiete	771,11 €
Betriebskosten:	105,04 €
USt.:	77,11 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Michelfeit**

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at





## Wohnung Tür 9

1. Obergeschoss

Bloch-Bauer-Promenade 10

Stiege 5

2-Zimmer-Wohnung

Summe Wohnung Tür 9 OG 1 40,40 m<sup>2</sup>

Kochen/Wohnen	17,44 m <sup>2</sup>
Flur	6,48 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,46 m <sup>2</sup>
Bad	5,02 m <sup>2</sup>
Balkon	6,57 m <sup>2</sup>

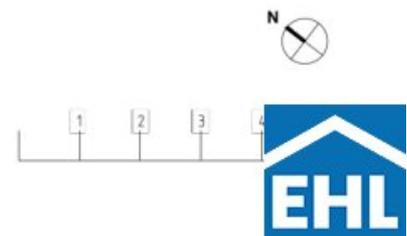
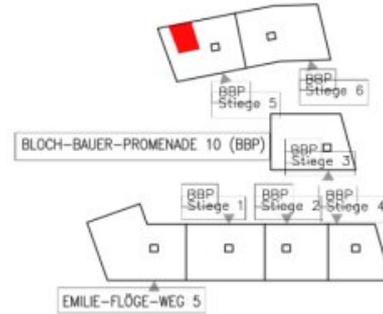
Kellerabteil: 117

Anschlüsse:

TV = Fernsehen und Multimedia

WM = Waschmaschine und Trockner

TEL = Telefon



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### **FRANZ JOSEPH - 2-Zimmer-Wohntraum im trendigen Sonnwendviertel!**

Erleben Sie im Franz Joseph ein einzigartiges Wohngefühl zwischen dem Helmut-Zilk-Park und dem Wiener Hauptbahnhof!

Durch den angrenzenden Helmut-Zilk-Park, die guten Nahversorgungsmöglichkeiten und eine perfekte Verkehrsanbindung in das Stadtzentrum, überzeugt dieses Areal mit einzigartiger Wohnqualität. Lassen Sie Ihrer Bewegung freien Lauf im angrenzenden "Motorikpark" sowie in den umliegenden Sportstätten. Zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf und Gastronomiebetriebe für den kulinarischen Genuss stehen Ihnen in der BahnhofCity Wien Hauptbahnhof zur Verfügung.

Mit dem Auto sind Sie innerhalb weniger Minuten auf der A23 und erreichen so alle weiterführenden Autobahnen.

Die Wohnung selbst liegt im 1. Liftstock und verfügt über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss und einem Vorraum. Der süd-ostseitige Balkon rundet das Wohnerlebnis ab.

### **Ausstattung**

- Attraktive Einbauküche
- Modernes Bad mit Dusche
- Hochwertiges Parkett in den Wohnräumen
- Fernwärme mit Fußbodenheizung
- Kellerabteil inkl. Steckdose pro Wohnung
- Tiefgaragenplatz
- Außenliegender Sonnenschutz

- Kinder- und Jugendspielplatz direkt beim Helmut-Zilk-Park (Motorikpark)
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie ein Lift befinden sich im Haus

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Hauptbahnhof - U-Bahn Linie U1

Hauptbahnhof - Schnellbahnlinien S1, S2, S3, S 60 und S 80 sowie Fernverkehr

Buslinie 14A, 69A

Straßenbahnlinie D

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

### **Nebenkosten**

3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <225m

Apotheke <400m

Klinik <625m

Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <275m

Kindergarten <150m

Universität <850m



Höhere Schule <1.575m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <625m

**Sonstige**

Geldautomat <300m

Bank <550m

Post <650m

Polizei <550m

**Verkehr**

Bus <225m

U-Bahn <625m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <625m

Autobahnanschluss <1.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.