

**RUHIGER WOHNTRAUM IM TRENDIGEN  
SONNWENDVIERTEL!**



**Objektnummer: 60584**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**



Mitglied des  
[immobilienring.at](http://immobilienring.at)

**ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bloch Bauer Promenade 10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.050,01 €
Kaltmiete (netto)	839,58 €
Kaltmiete	954,55 €
Betriebskosten:	114,97 €
USt.:	95,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Michelfeit**

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

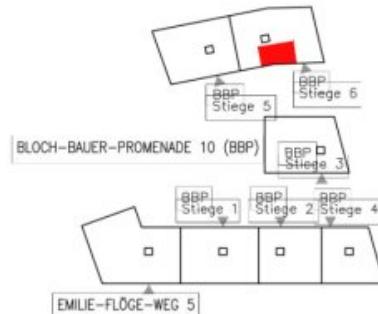


**Wohnung Tür 21**  
4. Obergeschoss  
Bloch-Bauer-Promenade 10  
Stiege 6  
2-Zimmer-Wohnung

**Summe Wohnung Tür 21 OG 4 44,22 m<sup>2</sup>**

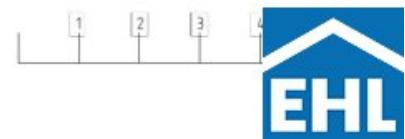
Kochen/Wohnen	22,61 m <sup>2</sup>
Flur	4,62 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,90 m <sup>2</sup>
Bad	5,09m <sup>2</sup>
Balkon	7,50 m <sup>2</sup>

Kellerabteil: 084



Anschlüsse:

TV = Fernsehen und Multimedia  
WM = Waschmaschine und Trockner  
TEL = Telefon



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### RUHIGER WOHNTRAUM IM TRENDIGEN SONNWENDVIERTEL!

Inmitten des 10. Wiener Gemeindebezirks Favoriten, bietet das Projekt vier 3- bis 10-geschossige Baukörper. Es entstehen 177 freifinanzierte smarte Mietwohnungen und 110 Tiefgaragenplätze.

Es entstehen 1 bis 4 Zimmerwohnungen zwischen 30 und 107m<sup>2</sup> mit großzügigen Freiflächen und Grünflächen welche modern ausgestattet sind.

Das Projekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof im modernen Sonnwendviertel und gewährleistet somit eine hervorragende Infrastruktur.

Durch den angrenzenden Helmut-Zilk-Park, die guten Nahversorgungsmöglichkeiten und eine perfekte Verkehrsanbindung in das Stadtzentrum, überzeugt dieses Areal mit einzigartiger Wohnqualität.

Viele Sport - und Spielplätze befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Neben den zahlreichen Geschäften und Gastronomiebetrieben in der BahnhofCity Wien Hauptbahnhof stehen auch in der Favoritenstraße umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

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

Der moderne Wohnbaukomplex überzeugt durch seine ruhige Umgebung und sorgt für ein erstklassiges Wohngefühl!.

### Ausstattung

- klassisch-moderne Einbauküchen
- hochqualitative Bäder mit Wannen oder Duschen
- hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinstein in den Sanitärräumen



- Fernwärme mit Fußbodenheizung
- freier Blick auf Wien
- großzügiger Kellerabteil pro Wohnung
- Tiefgaragenplatz
- Sonnenschutz teilweise außenliegend oder über Rollläden
- Kinder- und Jugendspielplatz
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie ein Lift befinden sich im Haus

#### Öffentliche Verkehrsanbindung:

Hauptbahnhof - Schnellbahnenlinien S1, S2, S3, S 60 und S 80

Buslinie 14A, 69A

Straßenbahnenlinie D

**Befristung:** 10 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Bezug: ab 01.12.2025**

#### Nebenkosten

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <225m  
Apotheke <400m  
Klinik <625m  
Krankenhaus <1.725m

#### 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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN