

## **RUHIGER WOHNTRAUM IM TRENDIGEN SONNWENDVIERTEL!**



**Objektnummer: 60584**

**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:	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
Gesamtmieta	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

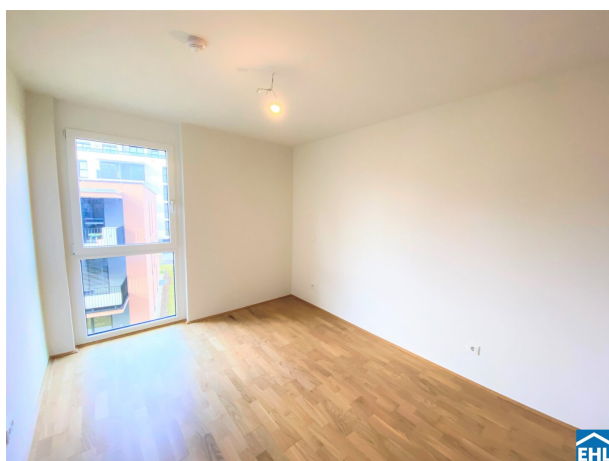


**Josef Michelfeit**

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at



## Wohnung Tür 21

4. Obergeschoss

Bloch-Bauer-Promenade 10

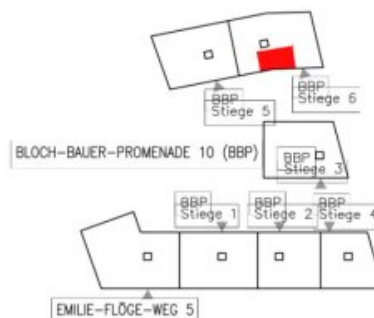
Stiege 6

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	5,09 m <sup>2</sup>
Balkon	7,50 m <sup>2</sup>

Kellerabteil: 084

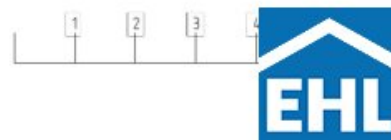


Anschlüsse:

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 - Schnellbahnlinien S1, S2, S3, S 60 und S 80

Buslinie 14A, 69A

Straßenbahnlinie 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.

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 <1.725m

### **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



## **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.