

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



**Objektnummer: 60524**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Bloch Bauer Promenade 10         |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 40,22 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 21,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,64                          |
| Gesamtmiete                   | 950,01 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 759,07 €                         |
| Kaltmiete                     | 863,64 €                         |
| Betriebskosten:               | 104,57 €                         |
| USt.:                         | 86,37 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Michelfeit**

EHL Wohnen GmbH





## Wohnung Tür 12

2. Obergeschoss

Bloch-Bauer-Promenade 10

Stiege 1

2-Zimmer-Wohnung

**Summe Wohnung Tür 12 OG 2 40,22 m<sup>2</sup>**

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Kochen/Wohnen | 17,51 m <sup>2</sup> |
| Flur          | 6,10 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen      | 11,65 m <sup>2</sup> |
| Bad           | 4,96 m <sup>2</sup>  |
| Balkon        | 6,04 m <sup>2</sup>  |

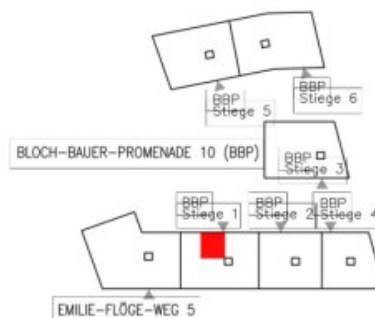
Kellerabteil: 150

Anschlüsse:

TV = Fernsehen und Multimedia

WM = Waschmaschine und Trockner

TEL = Telefon



## Objektbeschreibung

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

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

Die Wohnung selbst befindet sich in der 2. Etage und gliedert sich in eine großzügige Wohnküche, ein getrennt begehbares Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss, sowie einen Vorraum. Der Balkon rundet das wohlfühlen Zuhause perfekt ab.

Durch den angrenzenden Helmut-Zilk-Park, die guten Nahversorgungsmöglichkeiten und eine perfekte Verkehrsanbindung (U1) 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.

### **Ausstattung**

- Attraktive Einbauküchen teils mit Kücheninsel
- Moderne Bäder mit Wannen oder Duschen
- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Fernwärme mit Fußbodenheizung
- Traumhafte Ausblicke auf Wien
- 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.

**Bezug:** 01.04.2026

### **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 <150m  
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.