

ALLEGRO TOSCA & ROMULUS - 2-Zimmer-Wohntraum im belebten Sonnwendviertel mit Pool!



Objektnummer: 45598

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bloch Bauer Promenade
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	1.045,00 €
Kaltmiete (netto)	819,58 €
Kaltmiete	950,00 €
Betriebskosten:	130,42 €
USt.:	95,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer









Bloch-Bauer-Promenade 12, 1100 Wien

3. OBERGESCHOSS - TOP 33

WOHNFLÄCHE 53,10 m²

1	Vorraum	Feinsteinzeug	3,43 m ²
2	Kochnische	Feinsteinzeug	3,81 m ²
3	AR	Feinsteinzeug	1,79 m ²
4	Wohnküche	Feinsteinzeug	20,53 m ²
5	Zimmer	Feinsteinzeug	10,28 m ²
6	WC	Feinsteinzeug/Metro-Fliesen	1,86 m ²
7	Schrankraum	Feinsteinzeug	3,44 m ²
8	Bad/WC	Feinsteinzeug/Metro-Fliesen	7,96 m ²
9	Balkon	Betonoberfläche	4,95 m ²
Wohnfläche inkl. Freiflächen			58,05 m²

Raumhöhe: 2,80 m



0 100 200 300 400 500



Lage im Gebäude



Disclaimer

Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Die in den Plänen und Zeichnungen dargestellte Möblierung (ausgenommen Küche) stellt nur einen Vorschlag (zu Illustrationszwecken) dar und ist nicht Vertragsbestandteil, Druck- und Satz vorbehalten. Alle Rechte vorbehalten, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten. Für die Möblierung der Wohnung sind Naturmaße zu nehmen.



Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

2-Zimmerwohnung mit Balkon! Hohe Qualität trifft Effizienz - Smart Wohnung im Sonnwendviertel

Zwischen dem Helmut-Zilk-Park und dem Wiener Hauptbahnhof warten auf Sie, aufgeteilt in 2 Bauteilen, variantenreiche 1,5 bis 4-Zimmer Wohnungen mit teils großen Balkonen, Loggien und Terrassen in grüner Umgebung.

Zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf und Gastronomiebetriebe für den kulinarischen Genuss finden Sie in der "BahnhofCity" Wien Hauptbahnhof.

Mit dem Auto sind Sie innerhalb weniger Minuten auf der A23 und erreichen so alle weiterführenden Autobahnen. Viele Sportmöglichkeiten - und Spielplätze befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung, wie zum Beispiel der angrenzende Helmut-Zilk-Park, welcher auch über einen Motorikpark verfügt. Die Allgemeinbereiche, wie Sauna, Fitnessraum, Partyraum und Pool sowie auch der Coworking-Space, welcher gebucht und genutzt werden kann, stehen jedem Mieter aus beiden Wohnkomplexen, mittels Chipkarte zur Verfügung. Zudem besteht voraussichtlich Möglichkeit den Strom zum Teil aus der hauseigenen Photovoltaikanlage zu beziehen. Weiters sind beide Quartierhäuser mit der Klimaaktiv Bronze Auszeichnung zertifiziert.

Die Wohnung selbst befindet sich im 3. Obergeschoß und verfügt über eine geräumige Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss, einen Abstell- sowie einen Vorraum und ein separates WC. Der knapp 5m² große Balkon rundet das Erlebnis perfekt ab!

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

Alle Wohnungen sind wie folgt ausgestattet:

- Vollausgestattete Markenküche von Nobilia
- Raumhöhe von 2,85 Metern
- Modernes Bad, überwiegend mit Walk-in Duschen
- Sanitäreinrichtung von Villeroy & Boch sowie Hans Grohe

- Hochwertige Feinsteinböden in den Wohn- und Nassräumen
- Fußbodenheizung
- Isolierverglasung mit Sonnenschutz
- Internetverkabelung Magenta & A1 (Glasfaser- und Kupferkabelanbindung)
- Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

Das Haus bietet Ihnen:

- Swimming Pool
- Sauna & Infrarotkabine
- Fitnessraum
- Party- bzw. Hobbyraum
- Waschküche
- Kinderwagenabstellraum
- Fahrradabstellräume mit Ladestation für E-Fahrräder und Werkzeug
- Aufzug

- Paketempfangsboxen

Garage:

Insgesamt werden 12 Tiefgaragenplätze für je € 120,00 monatlich vermietet.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Hauptbahnhof - U-Bahn Linie U1

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

Buslinie 69A

Straßenbahnlinie D

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

Beziehbar ab 01.09.2025

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.250m

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.