ALLEGRO TOSCA & ROMULUS - SMARTER WOHNTRAUM MIT GARTEN IM BELEBTEN SONNWENDVIERTEL!



Objektnummer: 49413

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:	51,83 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	29,34 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	1.099,00 €
Kaltmiete (netto)	862,36 €
Kaltmiete	999,09 €
Betriebskosten:	136,73 €
USt.:	99,91 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer



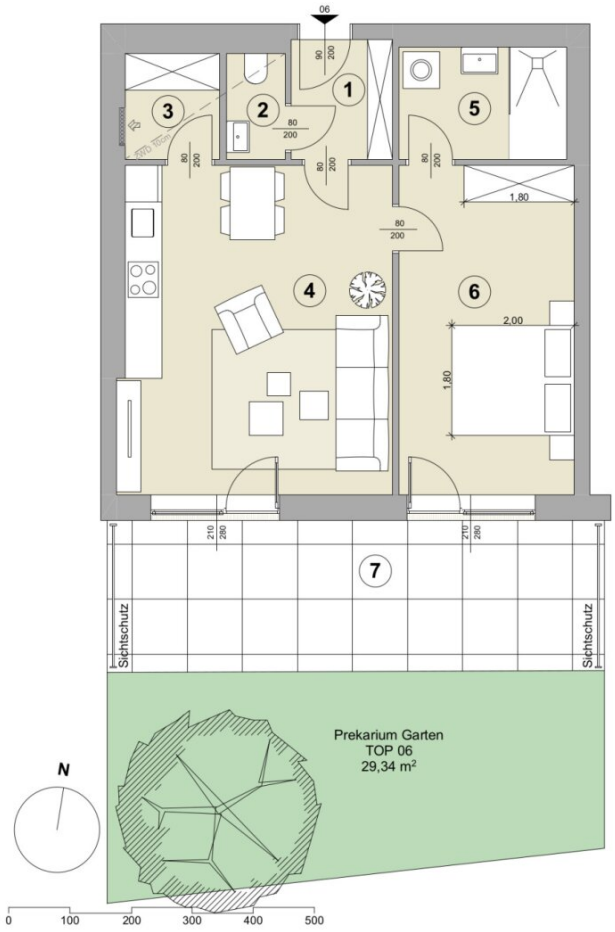












ROMULUS
STADTAPARTMENTS

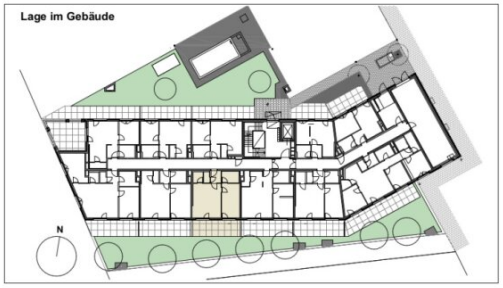
Bloch-Bauer-Promenade 8, 1100 Wien

ERDGESCHOSS - TOP 06

WOHNFLÄCHE **51,83 m²**

1	Vorraum	Feinsteinzeug	3,32 m²
2	WC	Feinsteinzeug/Metro-Fliesen	1,64 m²
3	AR	Feinsteinzeug	2,67 m²
4	Wohnküche	Feinsteinzeug	24,06 m²
5	Bad/WC	Feinsteinzeug/Metro-Fliesen	4,93 m²
6	Zimmer	Feinsteinzeug	15,21 m²
7	Terrasse	Steinplattenbelag	19,06 m²
Wohnfläche inkl. Freiflächen			70,89 m²

Raumhöhe: 3,48 m



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 vorbe Für die Möblierung der Wohnung sind Naturmaße zu nehmen.

EHL

Objektbeschreibung

ALLEGRO TOSCA & ROMULUS - SMARTER WOHNTRAUM IM BELEBTEN 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. Viele Sportmöglichkeiten - und Spielplätze befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung, wie

zum Beispiel der angrenzende Helmut-Zilk-Park, welcher auch über einen Motorikpark verfügt.

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

Die Allgemeinbereiche, wie Sauna, Fitnessraum, Partyraum und Pool, stehen jedem Mieter aus beiden Wohnkomplexen, mittels Chipkarte zur Verfügung. Weiters sind beide Quartierhäuser mit der Klimaaktiv Bronze Auszeichnung zertifiziert.

Die Wohnung selbst liegt im Erdgeschoss und gliedert sich in eine Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten, ein Schlafzimmer mit Badezimmer bestehend aus Wanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einen Abstellraum sowie einen Vorraum. Die südlich ausgerichtete Terrasse mit Garten rundet das Wohnerlebnis optimal ab.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

Ausstattung:

- Hochwertige, vollausgestattete Markenküchen von Nobilia
- Moderne Bäder mit überwiegend Walk-in Duschen
- Hochwertige Feinsteinböden in den Wohn- und Nassräumen
- Fernwärme
- Gegensprechanlage

- Internetverkabelung Magenta & A1 (Glasfaser- und Kupferkabelanbindung)
- Je ein Kellerabteil pro Wohnung
- Paketempfangsboxen
- Sonnenschutz bei allen Wohnungen
- Sandkasten im Gartenbereich

Kinderwagenabstellräume, Fahrradabstellräume mit Ladestation für E-Fahrräder, 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 69A

Straßenbahnlinie D

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

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Bezug ab: 01.11.2026

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 <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.