

## FRANZ JOSEPH - RUHIGER WOHNTRAUM IM TRENDIGEN SONNWENDVIERTEL!



**Objektnummer: 60588**

**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:                   | 49,13 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                   | 1.050,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 826,81 €                         |
| Kaltmiete                     | 954,55 €                         |
| Betriebskosten:               | 127,74 €                         |
| USt.:                         | 95,45 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Michelfeit**

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at



**Wohnung Tür 25**  
5. Obergeschoss  
Bloch-Bauer-Promenade 10  
Stiege 6  
2-Zimmer-Wohnung

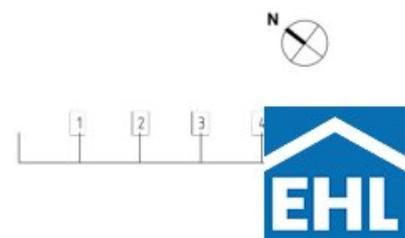
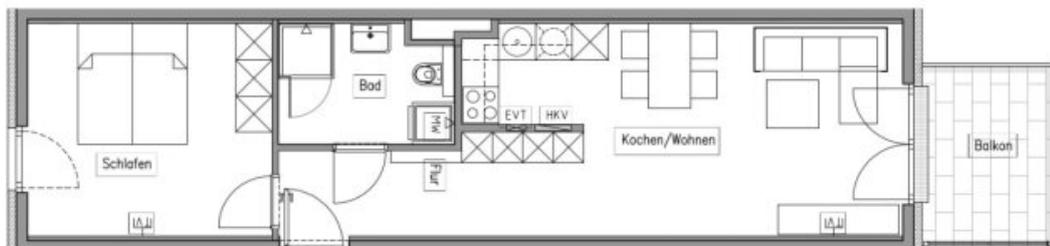
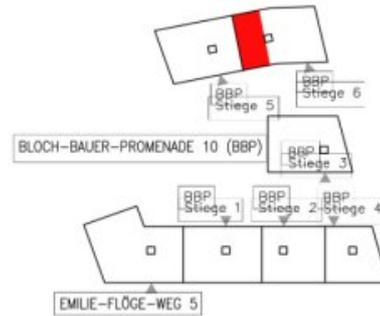
**Summe Wohnung Tür 25 OG 5 49,13 m<sup>2</sup>**

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Kochen/Wohnen | 22,00 m <sup>2</sup> |
| Flur          | 7,56 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen      | 14,20 m <sup>2</sup> |
| Bad           | 5,37 m <sup>2</sup>  |
| Balkon        | 6,52 m <sup>2</sup>  |

Kellerabteil: 082

Anschlüsse:

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



## Objektbeschreibung

### FRANZ JOSEPH - RUHIGER WOHNTRAUM IM TRENDIGEN SONNENDVIERTEL!

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

Auf Sie wartet eine Wohnung in grüner Umgebung. Die Wohnung befindet sich in der 5. Etage und verfügt über ein Schlafzimmer, eine moderne Wohnküche, ein Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und WC, sowie einen Balkon.

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.

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

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

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <225m

Apotheke <400m

Klinik <625m



Krankenhaus <1.750m

**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.