

## FRANZ JOSEPH - 3-Zimmer-Wohntraum mit Garten im trendigen Sonnwendviertel



**Objektnummer: 60596**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

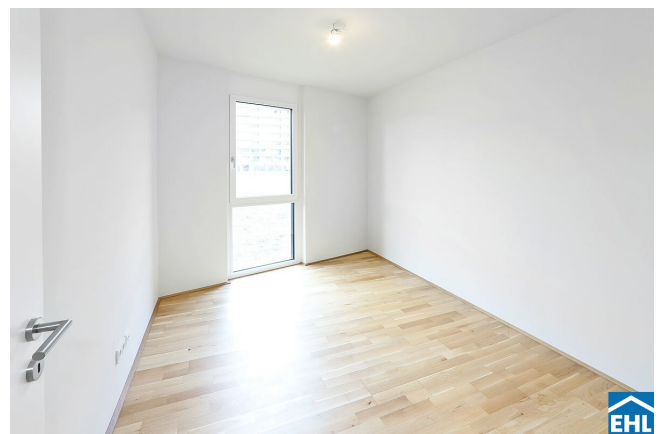
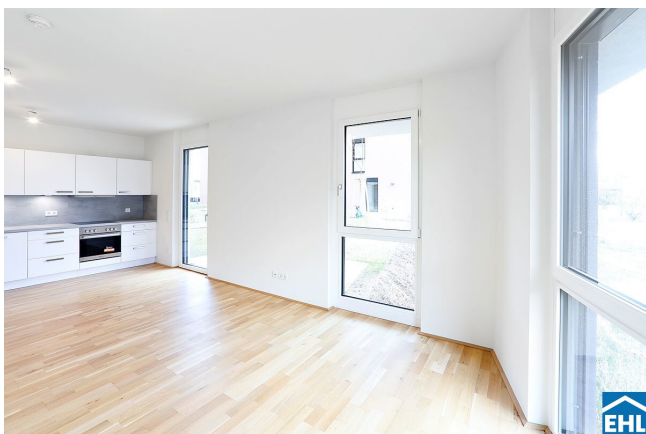
Adresse	Bloch Bauer Promenade 10
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	59,90 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 25,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.690,00 €
Kaltmiete (netto)	1.344,64 €
Kaltmiete	1.536,37 €
Betriebskosten:	191,73 €
USt.:	153,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Michelfeit**









**Wohnung Tür 3**

Erdgeschoss

Bloch-Bauer-Promenade 10

Stiege 4

3-Zimmer-Wohnung

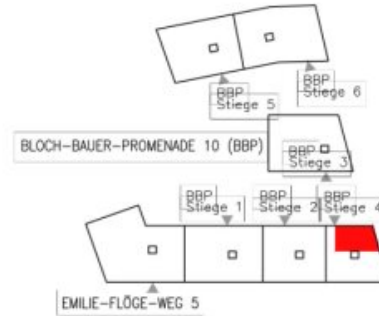
**Summe Wohnung Tür 3 EG 73,74 m<sup>2</sup>**

Schlafen	15,32 m <sup>2</sup>
Flur	10,77 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,29 m <sup>2</sup>
Bad 1	6,40 m <sup>2</sup>
Bad 2	2,32 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	25,63 m <sup>2</sup>
AR.	2,01 m <sup>2</sup>
Terrasse	8,44 m <sup>2</sup>

Kellerabteil: 076	
Garten	59,90 m <sup>2</sup>

**Anschlüsse:**

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



## Objektbeschreibung

### FRANZ JOSEPH - 3-Zimmer-Wohntraum mit Garten im trendigen Sonnwendviertel

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

Auf Sie warten variantenreiche 1-, 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen mit teils großen Balkonen, Terrassen und Gärten in grüner Umgebung.

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.

Die Wohnung selbst liegt im Erdgeschoß und gliedert sich in eine Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einen Abstell- und einen Vorraum. Der eigene Garten mit süd-ostseitiger Terrasse bietet ausreichend Raum zur Erholung.

### Ausstattung

- Attraktive Einbauküche
- Modernes Bad mit Badewanne
- 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 - Schnellbahnlinsen S1, S2, S3, S 60, S 80, Regionalzüge, Fernzüge

Buslinie 14A, 69A

Straßenbahnlinie D

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

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

### **Nebenkosten**

3 BMM Kautlon, Vertragserrichtungsgcbühr

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 <1.750m

**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.