

## ALLEGRO TOSCA & ROMULUS - SMARTER WOHNTRAUM IM BELEBTEN SONNWENDVIERTEL!



**Objektnummer: 45556**

**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:	44,95 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	1.029,00 €
Kaltmiete (netto)	817,57 €
Kaltmiete	935,45 €
Betriebskosten:	117,88 €
USt.:	93,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

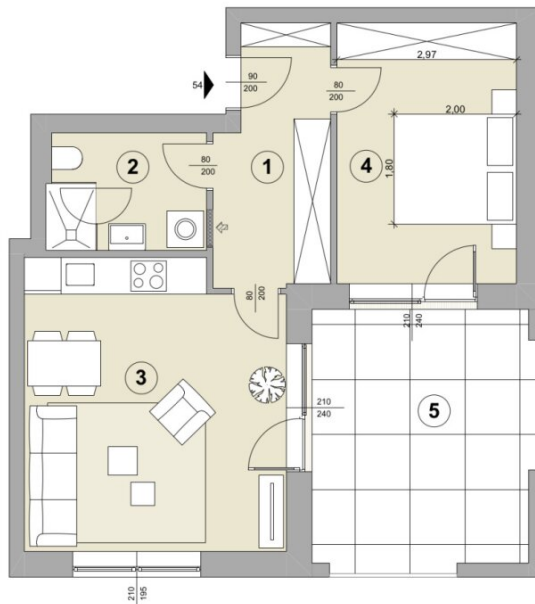
## Ihr Ansprechpartner



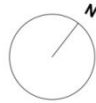
Helena Rohrauer







0 100 200 300 400 500



## ROMULUS

STADTAPARTMENTS

Bloch-Bauer-Promenade 8, 1100 Wien

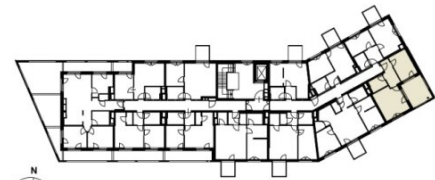
### DACHGESCHOSS - TOP 54

WOHNFLÄCHE **44,95 m<sup>2</sup>**

1	Vorraum	Feinsteinzeug	7,43 m <sup>2</sup>
2	Bad/WC	Feinsteinzeug/Metro-Fliesen	5,02 m <sup>2</sup>
3	Wohnküche	Feinsteinzeug	19,79 m <sup>2</sup>
4	Zimmer	Feinsteinzeug	12,71 m <sup>2</sup>
5	Terrasse	Steinplattenbelag	14,69 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche inkl. Freiflächen</b>			<b>59,64 m<sup>2</sup></b>

Raumhöhe: 2,80 m

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 Sauerbehalten. Alle Rechte vorbehalten, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten. Für die Möblierung der Wohnung sind Naturmaße zu nehmen.



## 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 sowie auch der Coworking-Space, welcher gebucht und genutzt werden kann, 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 1. Dachgeschoss und gliedert sich in eine große Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss und WC, sowie einen Vorraum. Die Terrasse 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 - Schnellbahnlinsen 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:** sofort

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautlon, 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.