

**MOLLART LIVING – AB 01.AUGUST 2025 VERFÜGBAR -  
CHARMANTE 2 ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON -  
WOHNEN AM PULS DER ZEIT MIT AUSGEZEICHNETER  
U-BAHN ANBINDUNG MITTEN IN MARIAHILF**



**Objektnummer: 4629**

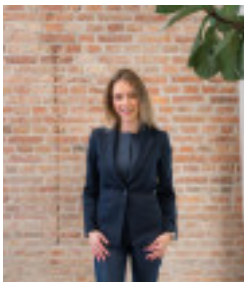
**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

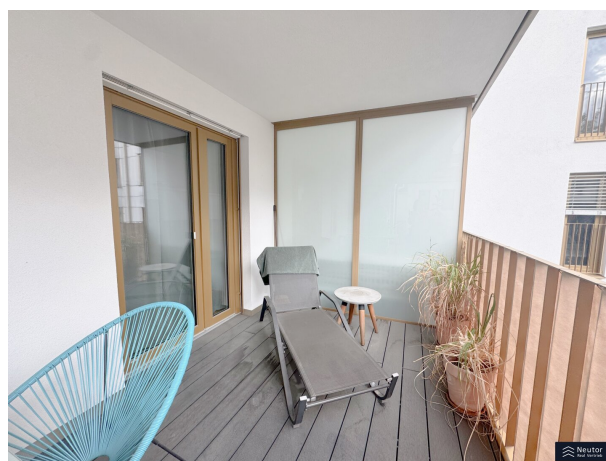
## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Mollardgasse                     |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1060 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 48,49 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 64,86 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 64,86 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,73                             |
| Gesamtmiete                   | 1.350,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.110,89 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.227,27 €                       |
| Betriebskosten:               | 101,83 €                         |
| USt.:                         | 122,73 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

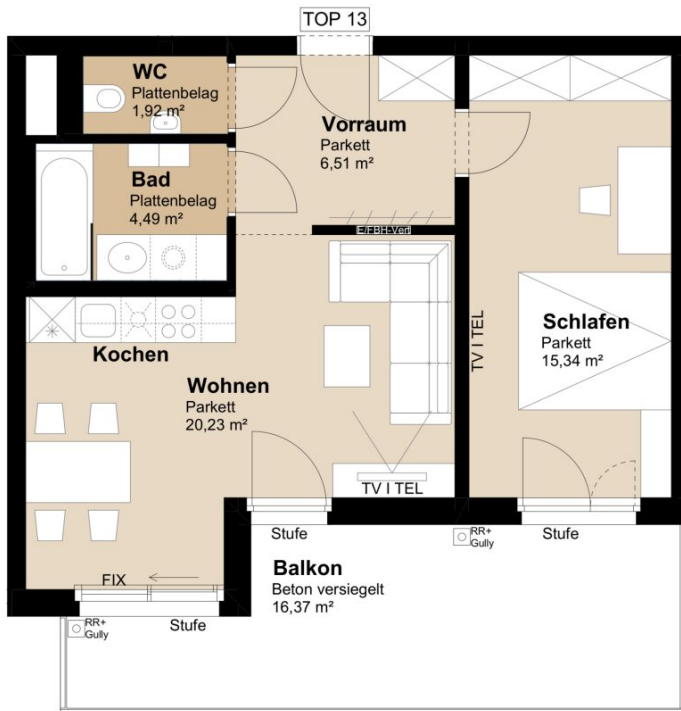
## Ihr Ansprechpartner











Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. TV/Tel Anschluss im Wohnzimmer ausgeführt, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverordnung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Kuchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie intimer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

## ≡ neutor real

+43 1 532 37 30  
office@neutorreal.at    neutorreal.at

ÜBERSICHT

**Turmburggasse 9, 1060 Wien**

**TOP 13** Obergeschoss 1

|         |                      |
|---------|----------------------|
| Wohnfl. | 48,49 m <sup>2</sup> |
| Balkon  | 16,37 m <sup>2</sup> |

**S/S/S SOYKA/SILBER/SOYKA**  
ARCHITEKTEN

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE

0 1 2m

GRUNDRISS

DATUM: 30.03.2023

INDEX:

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit Balkon bietet auf ca. 48,49 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept mit Wohlfühlcharakter. Die helle und einladende Atmosphäre macht sie ideal für Singles oder Paare, die eine Kombination aus Komfort und Funktionalität suchen.

### Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 48,49 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Balkon: 1, innenhofseitig, ca. 16,37 m<sup>2</sup>

Küche: Einbauküche - offene Wohnküche AB

Badezimmer: 1, mit Badewanne und WM

Badezimmer Verbau vom Tischler: ja

WC: ja - separat mit Handwaschbecken

Stock: 2. Etage

Heizung: Fernwärme, Fußboden

Fahrradraum: ja

Keller: ja

Lift: ja

Elektrifizierte Gargenstellplätze: ja - kann optional angemietet werden

### Beschreibung:

## **Exklusives Wohnen mit Stil – Hochwertige 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in bester Lage**

In einem architektonisch anspruchsvollen und modernen Neubauprojekt eingebettet, präsentiert sich diese elegante 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss als wahres Wohnjuwel für Menschen mit Sinn für Qualität und Design. Mit einem durchdachten Grundriss, exklusiver Ausstattung und viel Liebe zum Detail bietet dieses Domizil eine stilvolle Wohnatmosphäre für höchste Ansprüche. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügig geschnittener Vorraum, der nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch überzeugt. Hier findet sich ausreichend Platz für eine stilvolle Garderobenlösung – ein idealer Empfangsbereich mit einladendem Charakter. Vom Vorraum aus erschließt sich das hochwertig ausgestattete Badezimmer, das mit eleganten, großformatigen Fliesen, einem maßgefertigten Tischlereinbau sowie einer Badewanne ausgestattet ist – ein Ort zum Wohlfühlen und Entspannen. Ein separates WC mit zeitloser Ausstattung bietet zusätzlichen Komfort und unterstreicht die durchdachte Raumplanung. Der offene Wohn-Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe Fensterfronten sorgen nicht nur für eine lichtdurchflutete Atmosphäre, sondern schaffen auch fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum – ideal für modernes, urbanes Wohnen. Die stilvolle Einbauküche ist hochwertig ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Sie erfüllt alle Ansprüche an zeitgemäßes Kochen und Genießen. Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet Rückzugsqualität auf hohem Niveau. Der effiziente Grundriss schafft Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Dank des außenliegenden Sonnenschutzes lässt sich der Raum optimal verdunkeln – ideale Voraussetzungen für einen erholsamen Schlaf und entspannte Stunden der Ruhe. Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Balkon, der sich über den Wohnbereich erschließt. Mit seinem Blick ins Grüne und seiner angenehmen Ausrichtung bietet er den perfekten Rahmen für gemütliche Sommerabende, entspannte Stunden im Freien oder stilvolle Zusammenkünfte mit Freunden.

Diese exklusive Wohnung vereint hochwertige Materialien, zeitgemäßes Design und eine ruhige, dennoch zentrale Lage – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

**Die Wohnung steht ab dem 01. August 2025 zur Vermietung frei.**

**Achtung bei den Bildern handelt es sich um Referenzbilder.**

### **Kosten:**

Brutto HMZ: € 1.350,- inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kaution: 3 BMM

Provision: keine - wird vom Vermieter bezahlt

Garage: € 140,- inkl. Betriebskosten und gesetzliche USt. - optional anmietbar solange der Vorrat reicht

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap