

**Stilaltbauwohnung mit Potenzial – ca. 122 m<sup>2</sup> im 2. Stock  
in Toplage des 6. Bezirks**



**Objektnummer: 61259**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	145,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,55
<b>Kaufpreis:</b>	699.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	260,00 €
<b>USt.:</b>	26,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

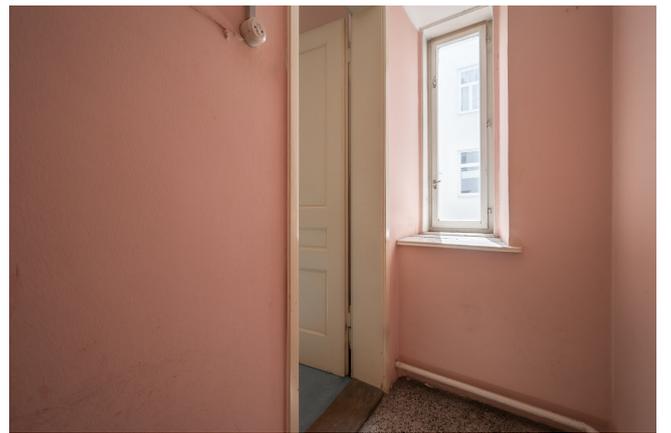


**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

















**ADONIA**

*Immobilien*



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sanierungsbedürftige, charmante Stilaltbauwohnung mit ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche in ausgezeichneter Lage des 6. Wiener Gemeindebezirks – in der beliebten Mollardgasse, unweit des Naschmarkts, der Mariahilfer Straße und des Gürtels.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) eines klassischen Wiener Altbauhauses aus der Jahrhundertwende und bietet eine ideale Grundlage für eine stilvolle Sanierung. Die typischen Altbaulemente – **hohe Räume, klassische Zimmerflucht, Flügeltüren, Kastenfenster** sowie ein **original erhaltener Kachelofen** – verleihen der Wohnung einen besonderen historischen Charakter.

Die Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer, die Altbauflair schätzen und selbst gestalten möchten, als auch für Anleger, die auf eine gefragte Lage mit starker Wertentwicklung setzen.

### Aufteilung:

- Flur
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Schlazimmer
- Zimmer
- Abstellraum
- Badezimmer
- getrennte Küche
- Speiß

## Highlights:

- ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2. Stock ohne Lift
  
- klassische Altbaudetails: hohe Decken, Kachelofen, Flügeltüren
- straßen- und hofseitige Ausrichtung
- sehr gute öffentliche Anbindung (U4 Pilgramgasse, U6 Gumpendorfer Straße, Straßenbahnlinien 6, 18, 62)
- hervorragende Infrastruktur: Nahversorgung, Gastronomie, Schulen und Ärzte fußläufig erreichbar
- Nähe zur Mariahilfer Straße, zum Naschmarkt und zur Wiener Innenstadt

## Zustand:

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und bietet großes Entwicklungspotenzial – ideal für Liebhaber klassischer Wiener Altbauten oder Investoren mit Sinn für stilvolle Substanz.

## Kaufpreis

€ 699.000 (lastenfreier Kaufpreis)

## Vertragserrichter

**Mag. Markus Wieneroiter**

Kosten: 1,5 % des Kaufpreises + Barauslagen + 20 % USt

## Besichtigungstermine

**++ Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte jedenfalls eine schriftliche Anfrage! ++**

*(Wir antworten verlässlich am selben Tag!)*

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap