

**MOLLART LIVING - 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT
GROßZÜGIGEM BALKON - WOHNEN AM PULS DER ZEIT
MIT AUSGEZEICHNETER U-BAHN ANBINDUNG MITTEN IN
MARIAHILF**



Objektnummer: 4792

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mollardgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien, Mariahilf
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,61 m ²
Nutzfläche:	80,57 m ²
Gesamtfläche:	80,57 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.770,00 €
Kaltmiete (netto)	1.444,43 €
Kaltmiete	1.609,09 €
Betriebskosten:	144,08 €
USt.:	160,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

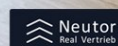
Melanie Ivancsics

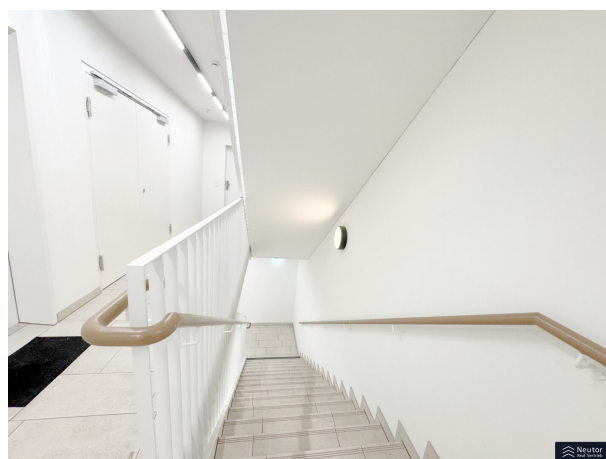
Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

T +43 1 532 3730

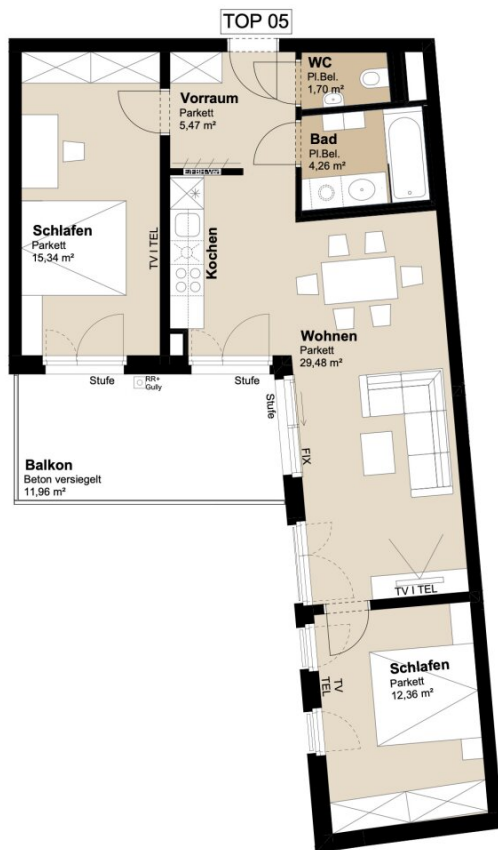












Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. TV/Tel Anschluss im Wohnzimmer ausgeliefert, die restlichen Zimmer erhalten eine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

≡ neutor real

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

ANSICHT NO / Turmburgg.

ANSICHT NW / Garten

ANSICHT SW / Garten

ANSICHT SO / Mollardg.

ÜBERSICHT

TOP 05 Erdgeschoss

Wohnfl.	68,61 m²
Balkon	11,96 m²

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE

0 1 2m

GRUNDRISS

DATUM: 30.03.2023

Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss bietet auf ca. 68,61 m² 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. 68,61 m²

Zimmer: 3

Balkon: ja - innenhofseitig, ca. 11,96 m²

Küche: Einbauküche - offene Wohnküche

Badezimmer: 1 - mit Badewanne und WM

Badezimmer Verbau vom Tischler: ja

WC: ja - separat mit Handwaschbecken

Stock: 1. Etage

Heizung: Fernwärme, Fußboden

Fahrradraum: ja

Keller: nein

Lift: ja

Beschreibung:

In diesem exklusiven Neubauprojekt, im 1. Stock gelegen, präsentiert sich die charmante 3-Zimmerwohnung mit Balkon im Zweitbezug von ihrer besten Seite. Sie betreten die Wohnung über einen Vorraum, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe bietet - von hier aus erreichen Sie das verflieste Badezimmer mit hochwertigem Tischlereinbau, Badewanne

sowie das separate WC. Der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich überzeugt durch seine bodentiefen Verglasungen und bietet eine hochwertige Einbauküche, welche keine Wünsche offen lässt. Die Schlafzimmer wurden durchdacht angelegt und können für einen erholsamen Schlaf mit dem außenliegenden Sonnenschutz abgedunkelt werden. Als absolutes Highlight gilt der Balkon, welcher bei angenehmen Sommerabenden zum Verweilen einlädt.

Kosten:

Monatliche Bruttomiete: € 1.770,00 inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kaution: 3 BMM

Provision: /

Abwicklungspauschale Hausverwaltung: € 249,00

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 <250m

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