

**++NEU++ Fantastische 5 Zimmer Altbauwohnung in einem
wunderschönen Haus**



Objektnummer: 62837

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	123,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	145,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,55
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	245,26 €
USt.:	27,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

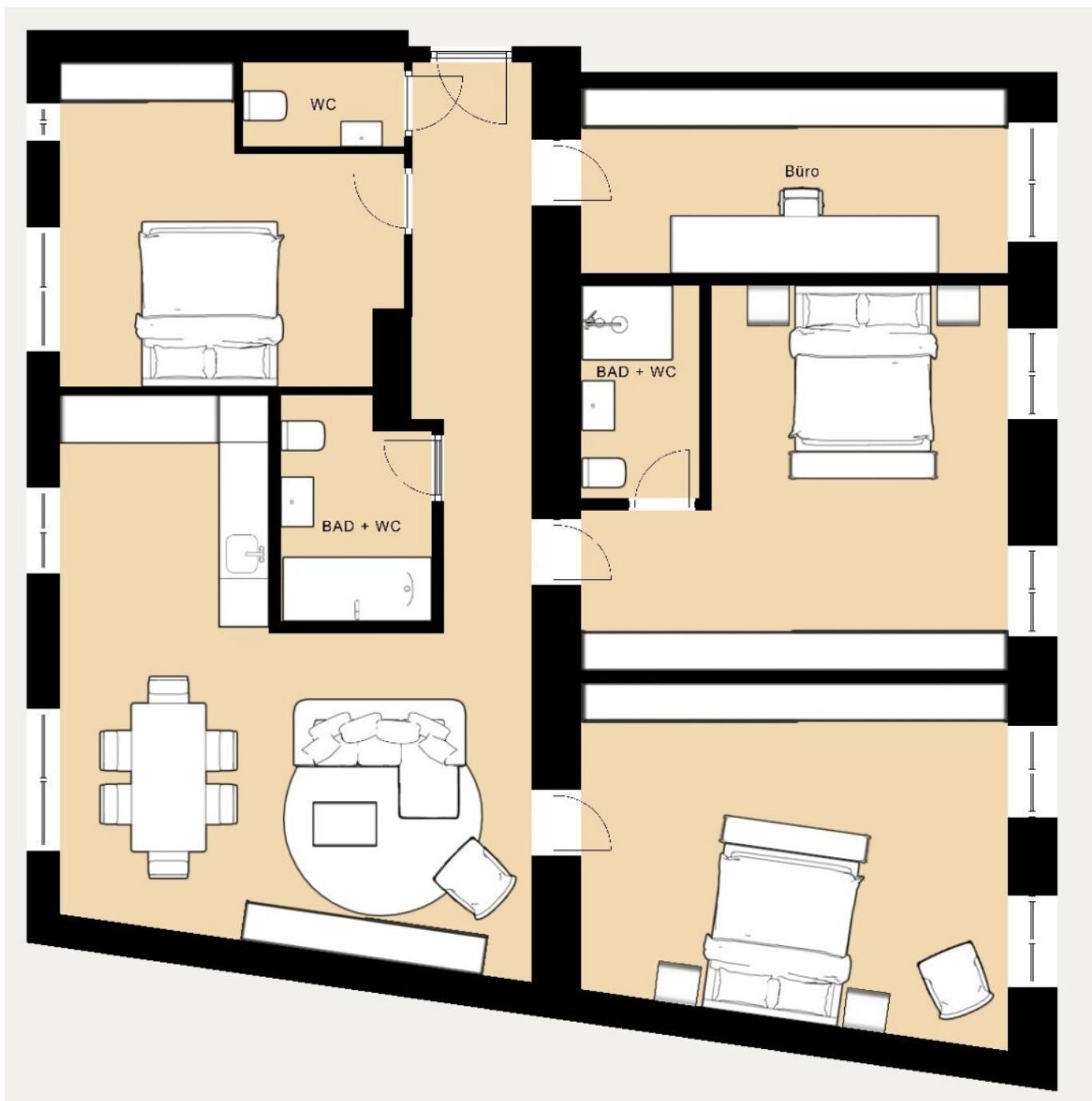
Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese ca. 123m² große, in Generalsanierung befindliche **Eigentumswohnung in TOP-Lage des 6. Bezirks.**

Man kann die Wohnung jetzt noch mitgestalten!

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Großzügliches Wohnzimmer
- 4 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badezimmer mit Badewanne
- WC

(siehe aktuelle Fotos von Beispielobjekten des Verkäufers und Grundriss)

Zustand:

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) und wird soeben generalsaniert. Sie bietet sehr viele Elemente eines Stilaltbaus:

- ALTBAUTÜREN
- FISCHGRÄTTPARKETT
- FUSSBODENHEIZUNG
- BADEZIMMER MIT FENSTER

(Bei den Fotos handelt es sich um Beispieldotos von bereits Fertiggestellten Wohnungen des selben Verkäufers)

Lage/Infrastruktur:

Mollardgasse 69 vereint urbanes Leben mit top Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität:

- Perfekte Lage zwischen Naschmarkt, Mariahilfer Straße, vielfältiger Versorgung und Kultur.
- U?Bahn (U4, U6), Bus & Straßenbahn, Regionalzüge und Westbahnhof sind bequem zu Fuß oder per Rad erreichbar.
- Radfreundliche Straße mit direktem Zugang zum Radwegenetz, kombiniert mit kürzester Fahrzeit ins Zentrum.
- Neu gestaltete Gegend mit viel Grün und Aufenthaltsqualität – ideal für Arbeit, Freizeit und Wohnen.

Zentrale City-Lage im beliebten 6. Bezirk (Mariahilf), nur wenige Minuten zu Fuß vom **Naschmarkt** und der **Mariahilfer Straße** entfernt – perfektes Umfeld für Einkauf, Gastronomie und urbanes Flair

Stadtentwicklung & Grünraum: Die Mollardgasse wurde in den letzten Jahren neu gestaltet (mehr Bäume, Sitzgelegenheiten, Rad-/Gehinfrastruktur), was die Aufenthaltsqualität deutlich erhöht

Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe:

- **U?Bahn**
 - **U4 Margaretengürtel** ca. 2–7 Min Fußweg (je nach Adresse)
 - **U6 Gumpendorferstraße** ca. 5–7 Min Fußweg
- **Bus & Straßenbahn**
 - Buslinien **57A**, sowie **13A, 14A, 48A, 4A, 59A**, darunter auch Nachtlinien N31, N60, N71 – alle in 2–5 Min zu Fuß erreichbar
 - Straßenbahnen **18** und **6** an Gumpendorferstraße innerhalb von 5 Min

- **Bahn & Regionalverkehr**
 - Rund um Westbahnhof (1,5 km entfernt) verfügbar – Regionalzüge, S-Bahn
- **Fahrradfreundlich**
 - Mollardgasse ist eine **Fahrradstraße**, beliebte Verbindung zur Wienzeile/Radwegenetz; ergänzend zur U4/U6 ein idealer, stressfreier Radkorridor ins Zentrum oder Richtung Gürtel
 - Umgestaltungen haben Radverkehr weiter gefördert (Einbahn-Radfahren gegen die Fahrtrichtung möglich, Abstellanlagen).

Preis:

Der Preis für diese Eigentumswohnung beträgt **899.000 EUR**

Monatliche Kosten: **411,64 EUR**

Vertragserrichtung und Abwicklung: Rechtsanwalt Mag. Markus Wieneroiter 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Gesprächstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren: 06649101540

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