

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



**Objektnummer: 62837**

**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>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	123,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	145,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,55
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	245,26 €
<b>USt.:</b>	27,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

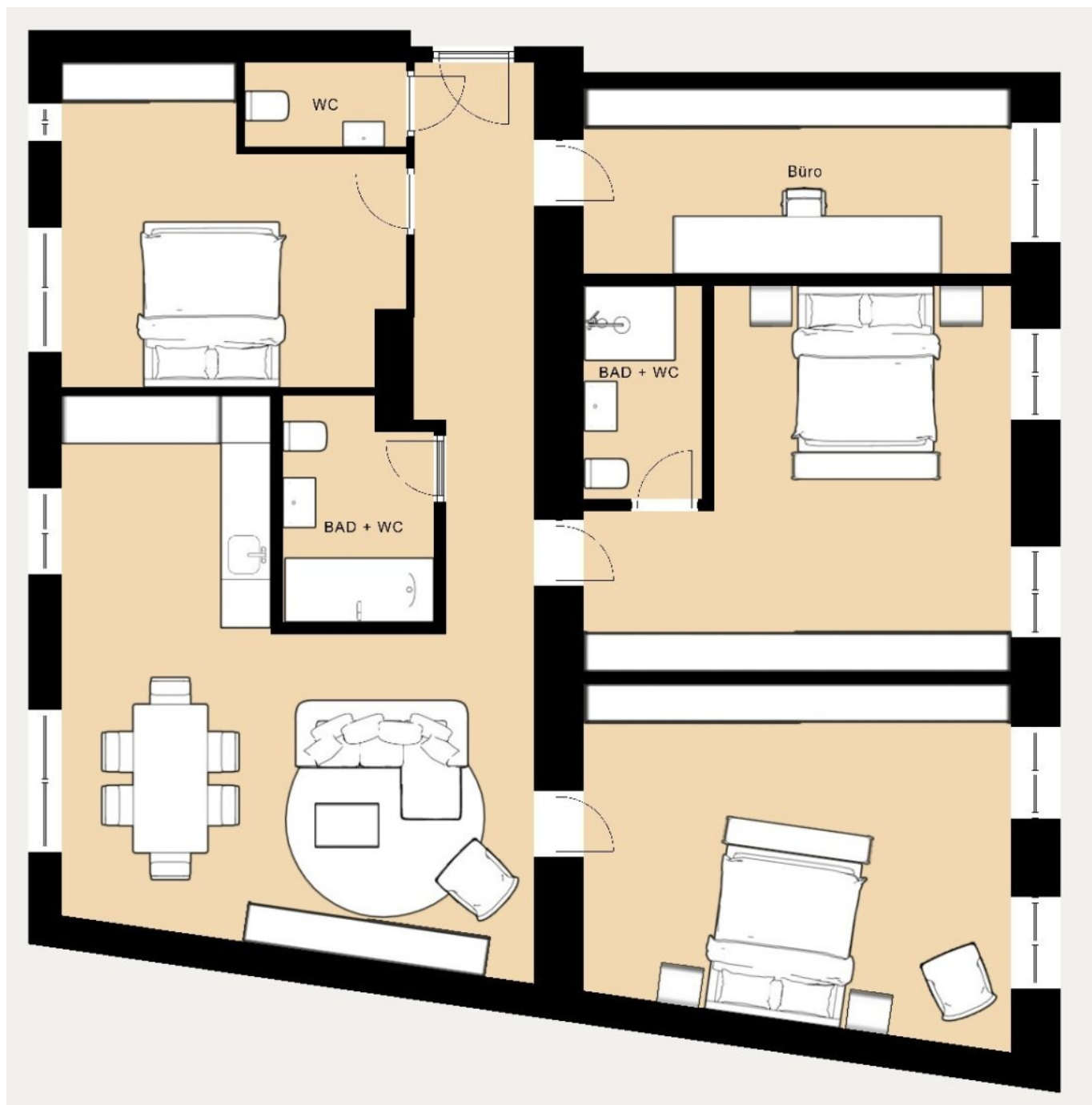
T 0664/910 15 40











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese ca. 123m<sup>2</sup> große, in Generalsanierung befindliche **Eigentumswohnung in TOP-Lage des 6. Bezirks.**

**Man kann die Wohnung jetzt noch mitgestalten!**

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Großzügiges 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 Stiltaltbaus:

- ALTBAUTÜREN
- FISCHGRÄTTPARKETT
- FUSSBODENHEIZUNG
- BADEZIMMER MIT FENSTER

(Bei den Fotos handelt es sich um Beispielfotos 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 Wieneröter 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