

**MOLLART LIVING - 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON -  
WOHNEN AM PULS DER ZEIT MIT AUSGEZEICHNETER  
U-BAHN ANBINDUNG MITTEN IN MARIAHILF**



**Objektnummer: 4926**

**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:	44,37 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	46,90 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	46,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.190,00 €
Kaltmiete (netto)	975,33 €
Kaltmiete	1.081,82 €
Betriebskosten:	93,18 €
USt.:	108,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Melanie Ivancsics**

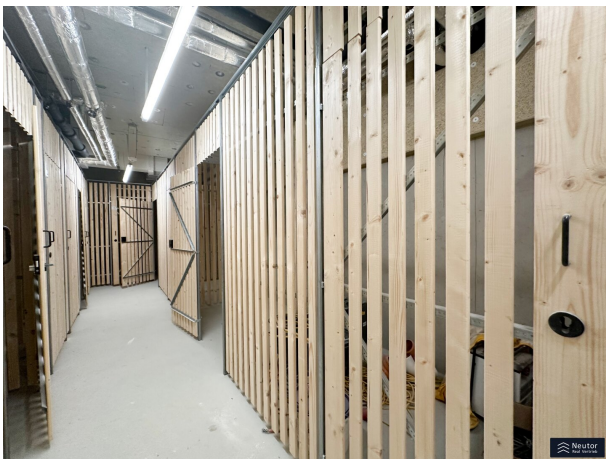
Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

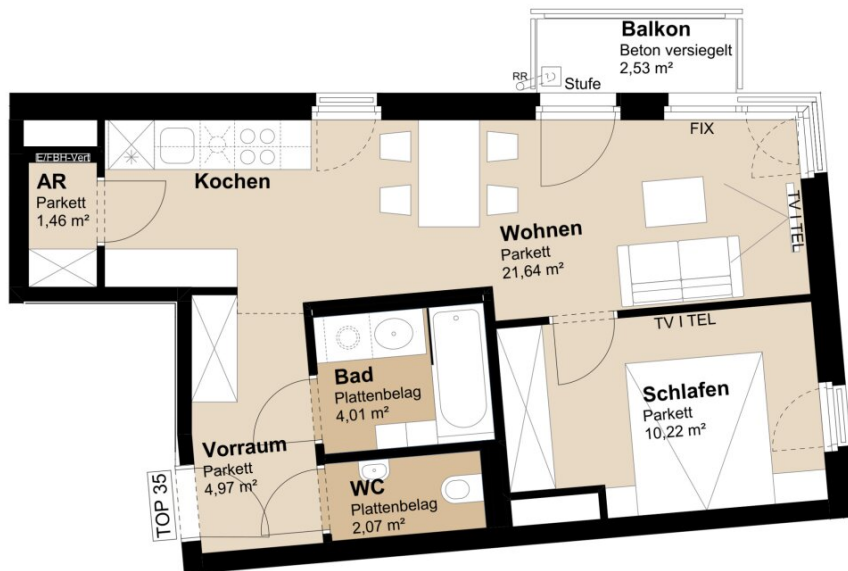
T +43 1 532 3730











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 I TEL Anschluss im Wohnzimmer ausgeführt, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverrohrung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Kuchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie inkorrekturen und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa - 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



ANSICHT NO / Turmburgg.

ANSICHT NW / Garten



ANSICHT SW / Garten

ANSICHT SO / Mollardg.



ÜBERSICHT

Wohnfl.	44,37 m²
Balkon	2,53 m²

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE

0 1 2m  
GRUNDRISS

**Neutor**  
Real Estate

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 3. Obergeschoss bietet auf ca. 44,37 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. 44,37 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Stock: 3. Etage

Küche: Einbauküche

Badezimmer: 1 - mit Badewanne

WC: ja - separat mit Handwaschbecken

Balkon: ja

Abstellraum: ja

Heizung: Fernwärme, Fußboden

Lift: ja

### Beschreibung:

In diesem exklusiven Neubauprojekt in bester Lage des 6. Bezirks präsentiert sich diese charmante 2-Zimmerwohnung 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. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den einladenden Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet und zu entspannten Stunden einlädt. Das Schlafzimmer wurde durchdacht angelegt und kann für einen erholsamen Schlaf mit dem außenliegenden Sonnenschutz abgedunkelt werden.

Bei den Fotos handelt es sich um Referenzbilder der Wohnung.

**Kosten:**

**Monatliche Bruttomiete:** € 1.190,- 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