

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



Objektnummer: 4954

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:	64,91 m ²
Nutzfläche:	64,91 m ²
Gesamtfläche:	64,91 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.550,00 €
Kaltmiete (netto)	1.253,31 €
Kaltmiete	1.409,09 €
Betriebskosten:	136,31 €
USt.:	140,91 €
Provisionsangabe:	

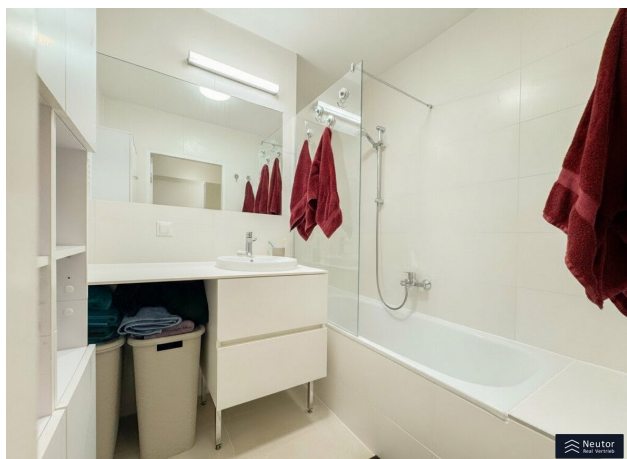
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Melanie Ivancsics

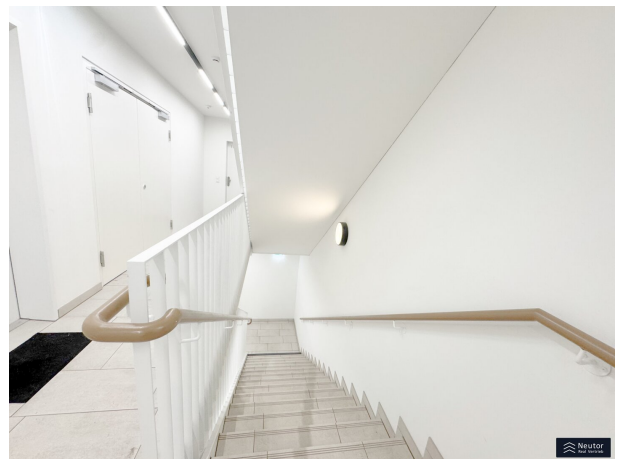
Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

T +43 1 532 3730
H +4366488387556

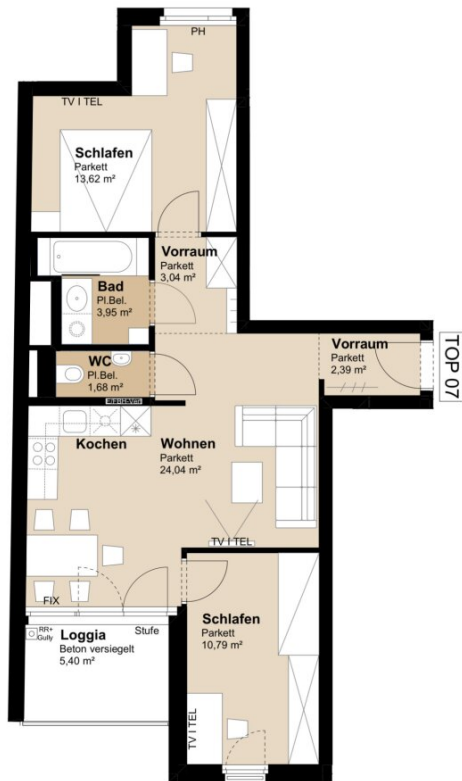




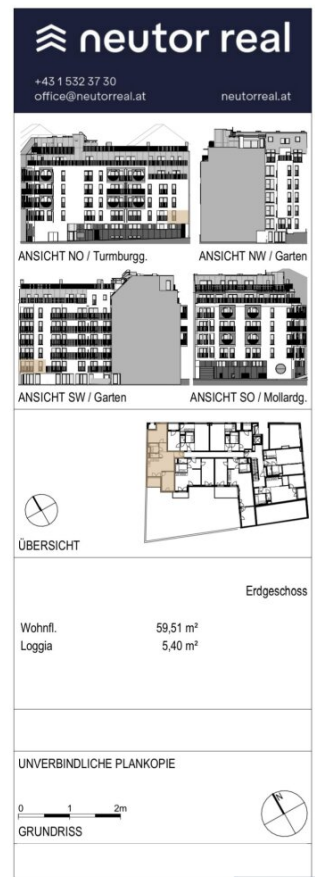








Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. TV/Fel Anschluss im Wohnzimmer ausgeführt, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverzierung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Kuchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie intimer 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.



Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 1. Obergeschoss präsentiert sich als gepflegter Zweitbezug auf ca. 64,91 m². Die helle und einladende Atmosphäre macht sie ideal für alle, die eine Kombination aus modernem Komfort und Funktionalität suchen.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 64,91 m²

Zimmer: 3

Loggia: ja - innenhofseitig, ca. 5,40 m²

Küche: Einbauküche - offene Wohnküche

Badezimmer: 1 - mit Badewanne und Badezimmerverbau vom Tischler

Außenbeschattung: ja - elektrisch

WC: ja - separat mit Handwaschbecken

Stock: 1. Etage

Heizung: Fernwärme - Fußbodenheizung

Fahrradraum: ja

Lift: ja

Beschreibung:

In diesem exklusiven Neubauprojekt im 1. Obergeschoss präsentiert sich diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Zweitbezug als ideales Zuhause für alle, die modernes Wohnen mit urbaner Lebensqualität verbinden möchten. Schon beim Eintreten empfängt Sie ein einladender Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus öffnet sich direkt der helle Wohn- und Essbereich, der mit großen, bodentiefen Fenstern eine offene, freundliche Stimmung vermittelt. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und bietet sowohl moderne Ausstattung als auch ausreichend Stauraum. Ein Zimmer ist

direkt vom Wohnbereich aus begehbar und eignet sich ideal als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Über einen separaten Gang gelangen Sie in alle weiteren Räume der Wohnung. Hier befinden sich ein weiteres, gut geschnittenes Zimmer sowie das zeitlos verflieste Badezimmer mit hochwertigem Tischlereinbau und Badewanne und auch das separat angelegte WC. Die Schlafzimmer sind ruhig gelegen und dank außenliegendem Sonnenschutz bei Bedarf angenehm abdunkelbar. Ein besonderes Highlight ist die Loggia mit Blick in den ruhigen Innenhof. Sie erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt dazu ein, warme Sommerabende entspannt zu genießen. Diese Wohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, modernem Wohnkomfort und zentraler Lage - ein Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet und ist frühestens ab dem 01.04.2026 beziehbar.

Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Mietumfang.

Kosten:

Monatliche Bruttomiete: € 1.600,00 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