

**Entwicklungswürdige Stilaltbauwohnung in toller Lage!
Verwirklichen Sie Ihren Altbautraum!**



Objektnummer: 63004

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	123,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	145,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,55
Kaufpreis:	629.900,00 €
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





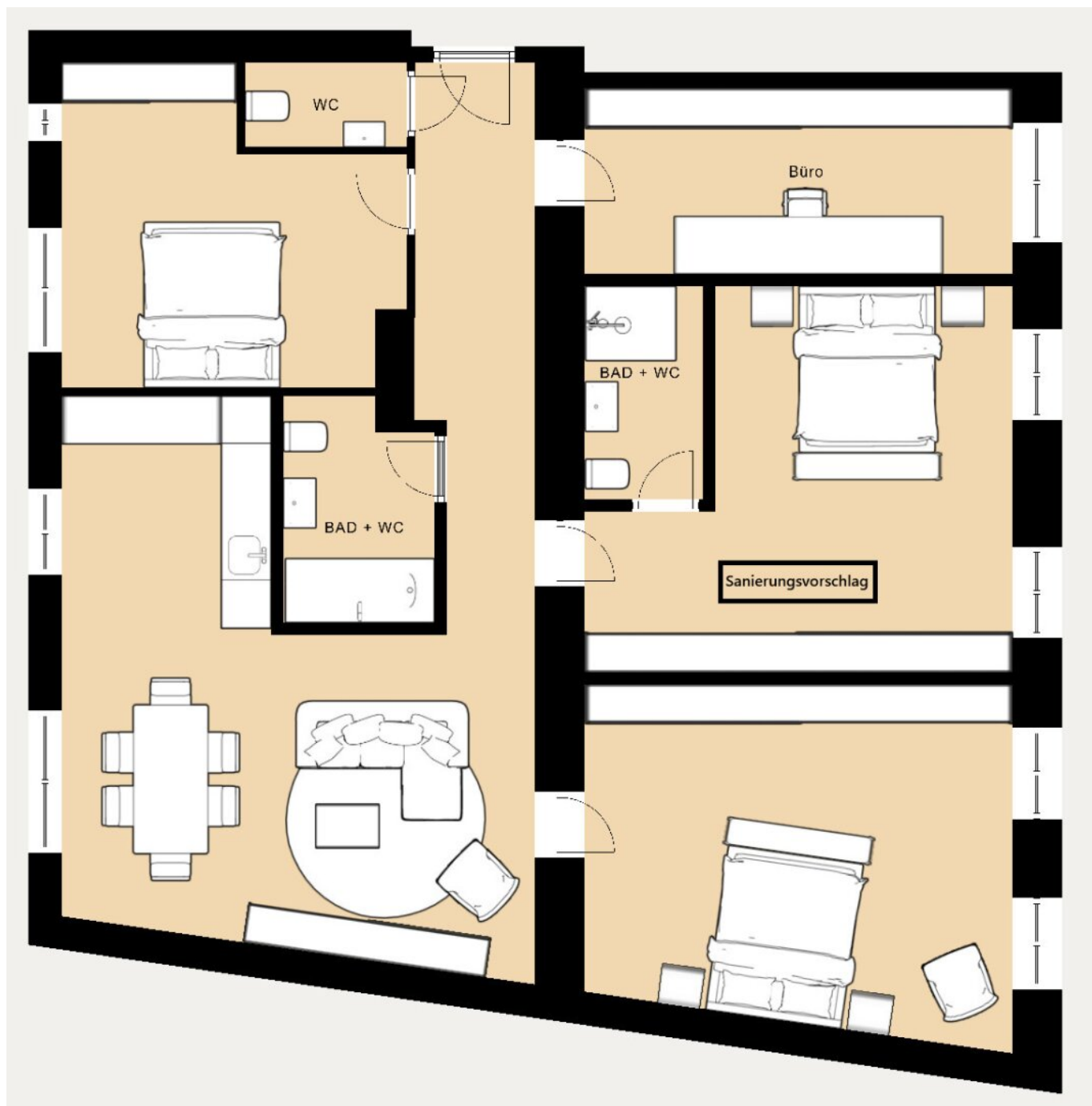


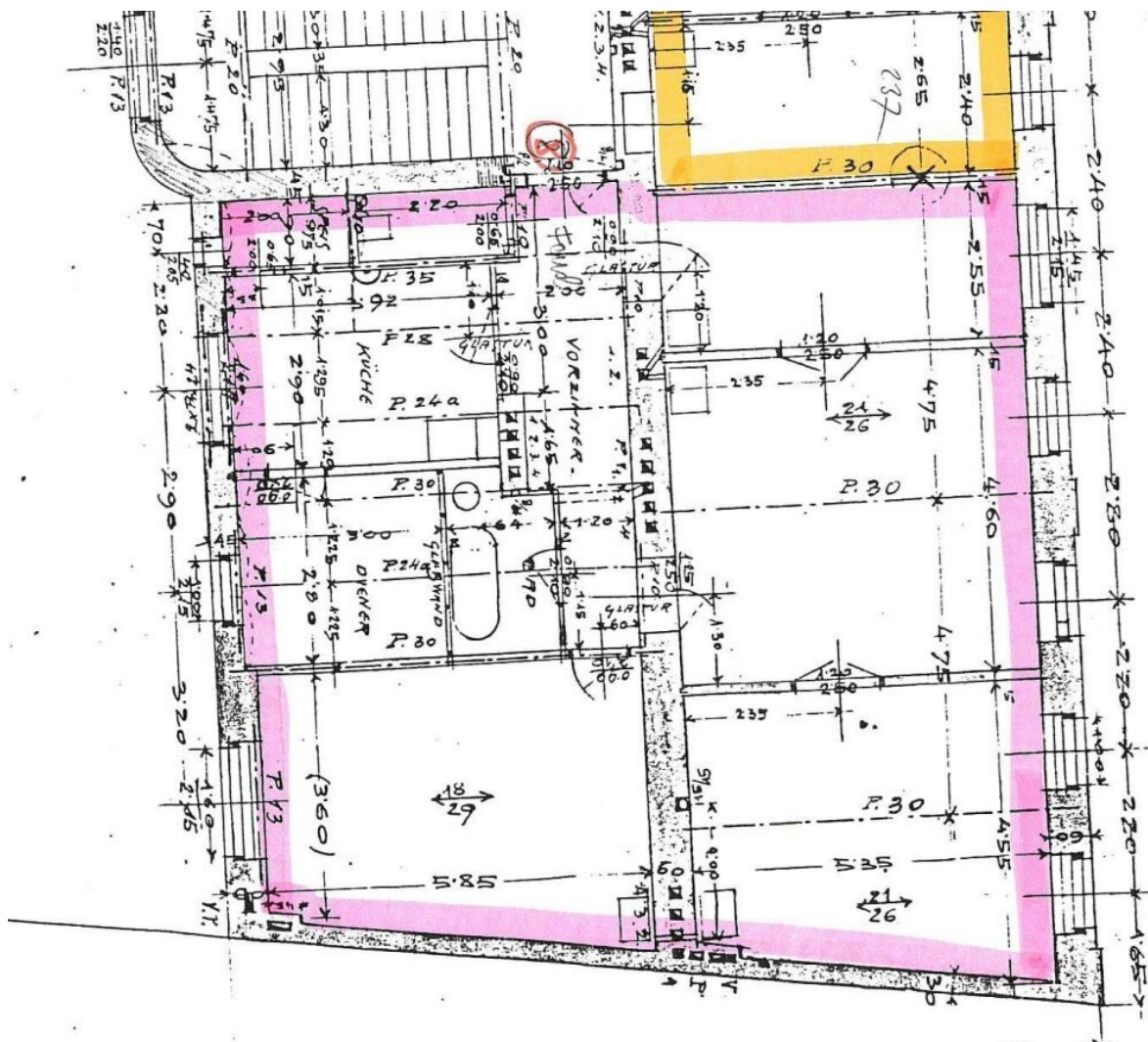












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese ca. 123m² große, sanierungsbedürftige **Eigentumswohnung** zu einem attraktiven m²-Preis von lediglich ca. 5.100 EUR in TOP-Lage des 6. Bezirks.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Getrennte Küche
- Großzügiges Wohnzimmer
- Kabinett
- zwei separat begehbare Zimmer
- Badezimmer
- Speis

(siehe aktuelle Fotodokumentation)

Zustand:

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) und in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Sie bietet sehr viele Elemente eines Stilaltbaus:

- FLÜGELTÜREN
- FISCHGRÄTTPARKETT

(siehe aktuelle Fotodokumentation)

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 **629.900 EUR** (bitte beachten Sie dass es sich um einen unverhandelbaren Fix-Preis handelt!)

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