

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



**Objektnummer: 63031**

**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>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	123,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	145,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,55
<b>Kaufpreis:</b>	629.000,00 €
<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





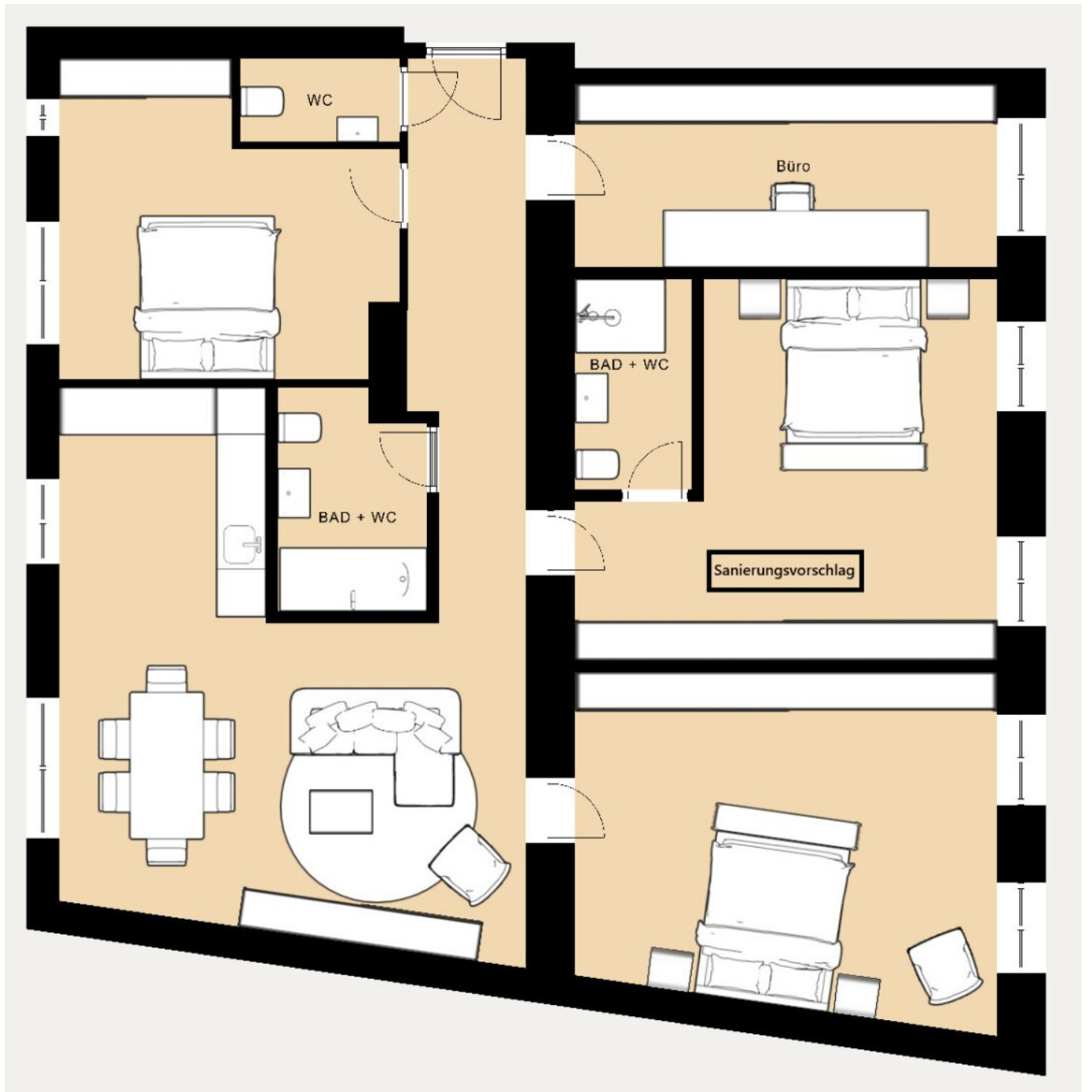














## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese ca. 123m<sup>2</sup> große, sanierungsbedürftige **Eigentumswohnung zu einem attraktiven m<sup>2</sup>-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 **629.000 EUR** (bitte beachten Sie dass es sich um einen unverhandelbaren Fix-Preis handelt!)

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