

**MOLLART LIVING - GROßZÜGIGE  
DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT TRAUMHAFTER  
TERRASSE - WOHNEN AM PULS DER ZEIT MIT  
AUSGEZEICHNETER U-BAHN ANBINDUNG MITTEN IN  
MARIANNE**



**Objektnummer: 4977**  
**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:	60,81 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	78,48 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	78,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.600,00 €
Kaltmiete (netto)	1.308,61 €
Kaltmiete	1.454,55 €
Betriebskosten:	127,70 €
USt.:	145,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Melanie Ivancsics**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

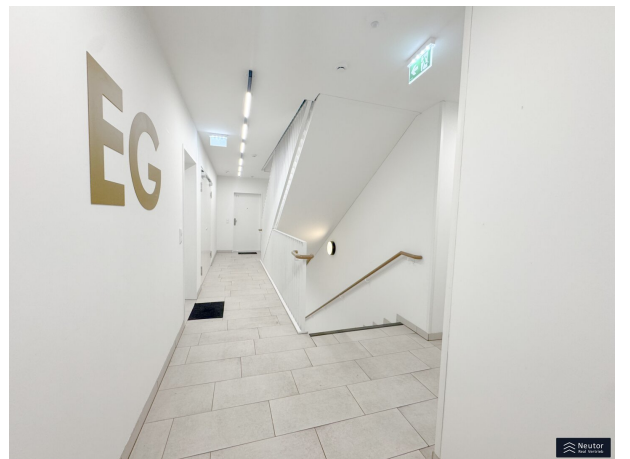
T +43 1 532 3730









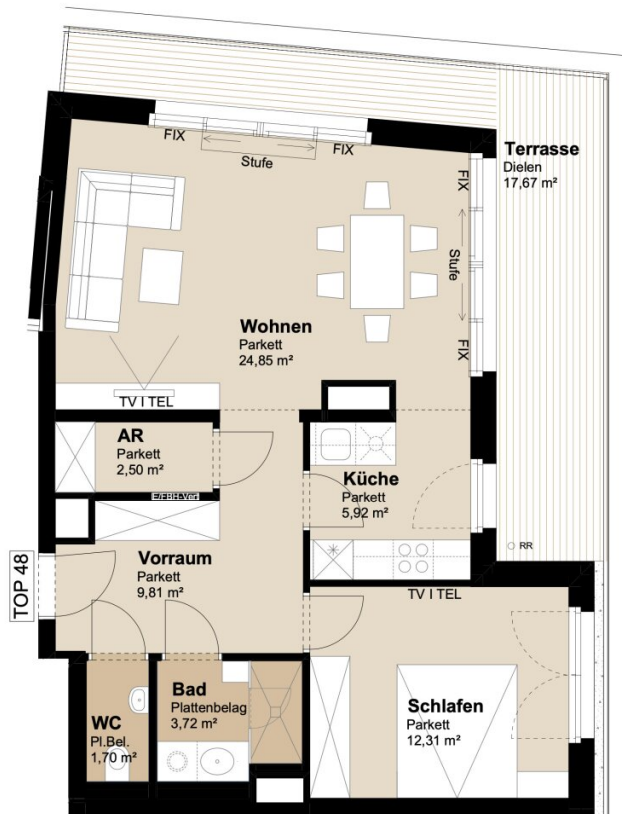




Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen | Küche je Top, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. TV/TEL Anschluss im Wohnzimmer ausgeliefert, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverdrahtung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Änderung der Küchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie leistung und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



ANSICHT NO / Turmburgg.

ANSICHT NW / Garten



ANSICHT SW / Garten

ANSICHT SO / Mollardg.



ÜBERSICHT

Wohnfl.	60,81 m <sup>2</sup>
Terrasse	17,67 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse im 1. Dachgeschoss bietet auf knapp 61 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept mit Wohlgefühlcharakter. Die helle und einladende Atmosphäre macht sie ideal für Singles oder Paare, die eine Kombination aus Komfort und Funktionalität suchen.

### Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 60,81 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Terrasse: ja - ca. 17,67 m<sup>2</sup>

Küche: Einbauküche - Wohnküche

Badezimmer: 1 - mit Tischlerverbau und Walk-In Dusche

WC: 1 - separat mit Handwaschbecken

Stock: 1. DG

Heizung: Fernwärme - Fußbodenheizung

Fahrradraum: ja

Keller: nein

Lift: ja

### Beschreibung:

Diese stilvolle 2-Zimmerwohnung im 1. Dachgeschoss eines exklusiven Neubauprojekts präsentiert sich als hochwertiger Zweitbezug und überzeugt mit einer harmonisch abgestimmten, durchdachten Raumaufteilung. Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der ausreichend Platz für eine elegante Garderobenlösung bietet und einen einladenden ersten Eindruck vermittelt. Von hier aus erschließen sich das modern gestaltete Badezimmer mit edlem Tischlereinbau und hochwertiger Walk-In-Dusche, sowie das

separate WC. Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Die bodentiefen Fensterflächen lassen den Raum in natürlichem Licht erstrahlen und schaffen ein offenes und luftiges Wohngefühl. Die stilvolle Einbauküche integriert sich harmonisch in den Wohnbereich und überzeugt sowohl optisch als auch funktional - ideal für genussvolle Kochabende und gesellige Stunden. Das Schlafzimmer präsentiert sich als behagliche Rückzugsoase und bietet dank des außenliegenden Sonnenschutzes optimale Voraussetzungen für erholsame Nächte und höchsten Wohnkomfort. Ein ganz besonderes Highlight ist die knapp 18 m<sup>2</sup> große Terrasse, die den Wohnraum auf elegante Weise ins Freie erweitert. Sie lädt dazu ein, warme Sommertage und laue Abende in entspannter Atmosphäre zu genießen; sei es beim Frühstück in der Morgensonne oder bei einem Glas Wein zum stimmungsvollen Tagesausklang.

**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