

**CHARMANTE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT
DURCHDACHETEM GRUNDRISS UND BALKON - WOHNEN
AM PULS DER ZEIT MIT AUSGEZEICHNETER U-BAHN
ANBINDUNG MITTEN IN MARIAHILF**



Objektnummer: 5015

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:	41,12 m ²
Nutzfläche:	45,63 m ²
Gesamtfläche:	45,63 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.150,00 €
Kaltmiete (netto)	946,76 €
Kaltmiete	1.045,45 €
Betriebskosten:	86,35 €
USt.:	104,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Melanie Ivancsics

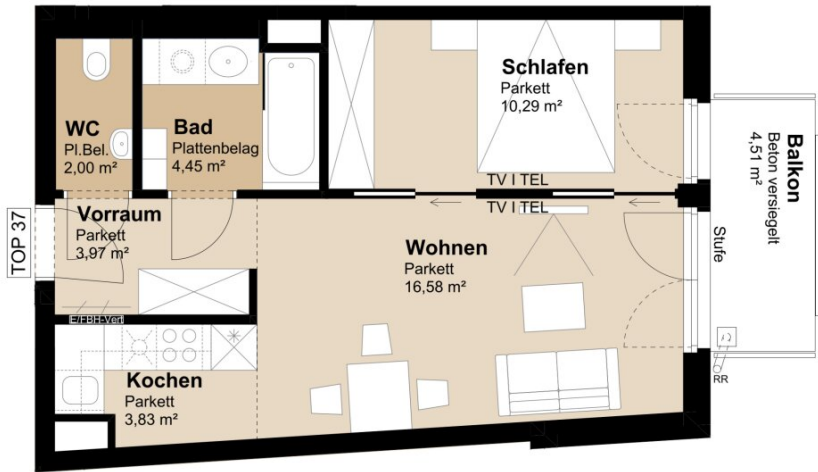
Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

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/Tel Anschluss im Wohnzimmer ausgeführt, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverordnung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter, Änderung der Kuchenaufteilung vorbehalten, Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie inhaltlich 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.



TOP 37	Obergeschoss 3
Wohnfl.	41,12 m ²
Balkon	4,51 m ²

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE



DATUM: 30.03.2023



INDEX:

Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss bietet auf ca. 41,12 m² Wohnfläche und einem einladendem Balkon 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. 41,12 m²

Zimmer: 2

Küche: Einbauküche - offene Wohnküche

Badezimmer: mit Badewanne und WM-Anschluss

WC: separat mit Handwaschbecken

Balkon: ca. 4,51 m²

Stock: 3. Etage

Heizung: Fernwärme - Fußbodenheizung

Fahrradraum: ja

Lift: ja

Keller: nein

Beschreibung:

In diesem hochwertigen Neubauprojekt im begehrten 6. Bezirk präsentiert sich diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon als stilvoller Zweitbezug. Sie überzeugt unter anderem durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes, helles Wohnambiente. Der einladende Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und

erschließt das modern verflieste Badezimmer mit hochwertigem Tischlereinbau und Badewanne, sowie ein separates WC. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich besticht durch bodentiefe Verglasungen, die für viel Tageslicht sorgen, und wird durch eine moderne, voll ausgestattete Einbauküche ergänzt. Das Schlafzimmer bietet eine angenehme Größe und lässt sich dank praktischem, außenliegendem Sonnenschutz abdunkeln – ideal für erholsame Nächte. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der an warmen Tagen und lauen Sommerabenden zusätzlichen Freiraum bietet und zum Verweilen einlädt.

Kosten:

Monatliche Bruttomiete: € 1.150,- inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kautio: 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