

## **CHARMANTES 2-ZIMMER-EIGENTUM IN ERSTBEZUG - NASCHMARKT-NÄHE**



Wohnzimmer mit Blick auf Sonnenloggia

**Objektnummer: 2700**

**Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mollardgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien, Mariahilf
Baujahr:	1960
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,38 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	53,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 112,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,47
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	127,98 €
USt.:	12,80 €
Provisionsangabe:	

13.644,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Rotschopf**

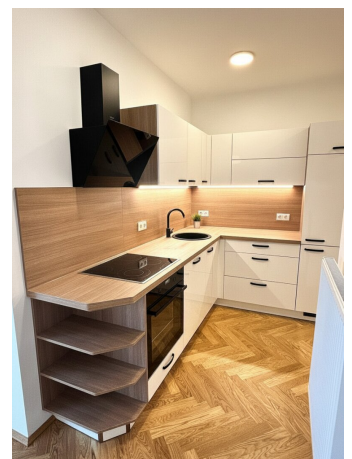
Immobilien ROT - Do  
Lederergasse, 17/21  
1080 Wien

T +436643023053

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

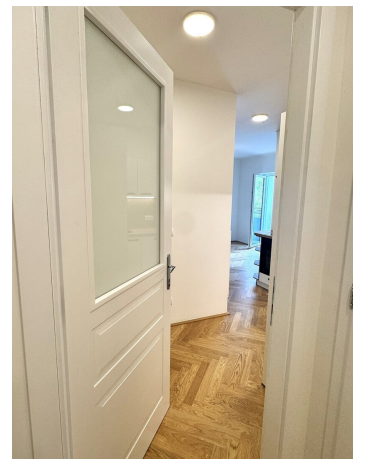


termin zur

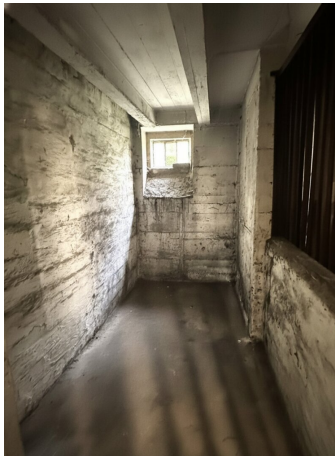






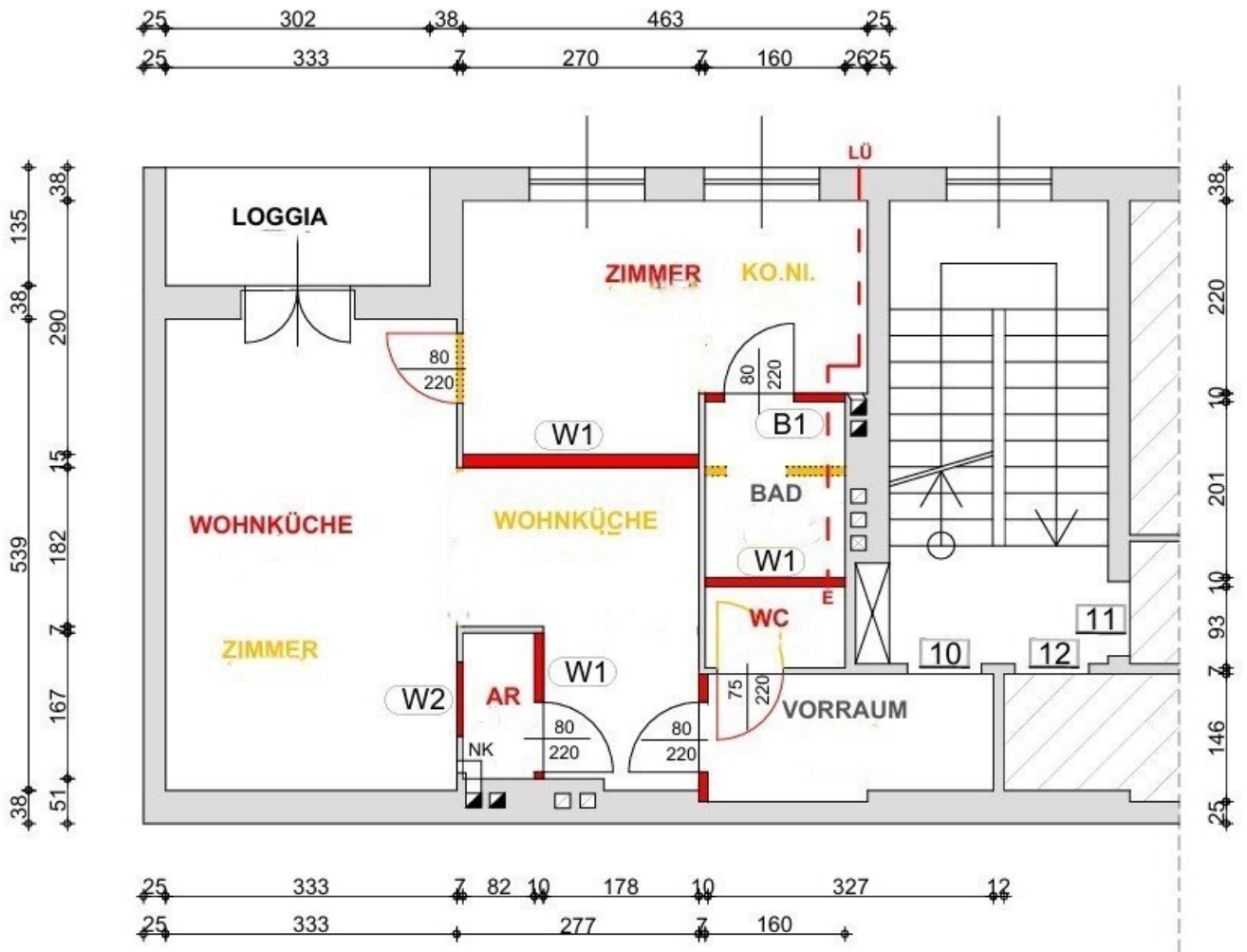












# Objektbeschreibung

## GLAUBEN SIE AN LIEBE AUF DEN ERSTEN BLICK?

Dann freue ich mich, Ihnen diese wunderschöne **2-ZIMMERWOHNUNG MIT SONNENLOGGIA** in idyllischer Grünruhelage vorzustellen.

Die hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung im beliebten 6. Gemeindebezirk, begeistert mit einem modernen Wohnkonzept, lichtdurchfluteten Räumen und einer sonnigen Loggia mit herrlichem Blick in den begrünten Garten der Wohnhausanlage mit altem Baumbestand. Ein echtes Refugium mitten in der Stadt - Vogelgezwitscher inklusive!

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock (ohne Lift) eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch ihre außergewöhnlich ruhige und begehrte, zentralen Lage. Mit viel Liebe zum Detail wurde die Wohnung umfassend saniert und hochwertig ausgestattet.

Eichenparkettböden, stilvolle Materialien und moderne Designelemente schaffen ein modernes und zugleich gemütliches Ambiente. Das helle Wohnzimmer öffnet sich zur sonnigen Loggia mit Blick auf den großen Kastanienbaum – der perfekte Ort für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Abende mit einem guten Buch. Auch das Schlafzimmer liegt ruhig in den Garten und sorgt somit für erholsame Nächte. Die moderne Einbauküche ist vollständig mit allen Geräten ausgestattet und bietet eine hohe Funktionalität mit zeitlosem Design. Das geschmackvoll verflieste Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinen-Anschluss und einem praktischem Handtuchwärmer rundet das stimmige Gesamtbild perfekt ab.

## Raumaufteilung

- **Vorzimmer**
  
- **Toilette mit Handwaschbecken**
  
- **praktischer Abstellraum**
  
- **Modern ausgestattete Einbauküche mit:**
  - **Geschirrspüler**

- **E-Herd mit Backrohr**
  
- **Dunstabzug**
  
- **Kühlschrank & Gefrierschrank**
  
  
- **Helles Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Loggia**
  
- **Ruhiges Schlafzimmer mit Grünblick**
  
- **Badezimmer mit Dusche, Waschtisch mit Spiegel und Handtuchwärmer**
  
- **Waschmaschinen-Anschluss**

### **Ausstattung & Highlights**

- **Hochwertig sanierte Eigentumswohnung (Fertigstellung Mai 2026)**
  
- **Sonnige Loggia in absoluter Grünruhelage mit Wasser- und Stromanschluss**
  
- **Eichenparkettböden**
  
- **Hochwertige Innentüren**
  
- **Neue Fenster mit Dreifachverglasung**

- **Moderne Fliesen in Bad und Toilette, neue Brennwerttherme (Bosch)**
- **Elegante Lichtspots in den Decken**
- **Neue Eingangstüre**
- **Eigenes Kellerabteil mit Fenster**
- **Fahrradabstellmöglichkeiten im Innenhof**

### **Toplage im Herzen von Mariahilf**

Nur wenige Gehminuten von der **U4-Station Pilgramgasse** und dem beliebten Wiener Naschmarkt entfernt, profitieren Sie hier von einer perfekten Infrastruktur und hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindungen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, charmante Cafés und ausgezeichnete Restaurants und Boutiquen befinden sich direkt vor der Haustüre. Auch der Naschmarkt mit seinem besonderen Flair und internationalen Spezialitäten macht diese Wohnlage besonders lebenswert.

Hier wohnen Sie mitten in Wien – und genießen dennoch eine Ruhelage, die man urban kaum erwartet.

### **Eine seltene Gelegenheit - ein Zuhause zum Verlieben!**

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für Rückfragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

**Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Dies ist eine seit 13.06.2014 geänderte Konsumentenschutzbestimmung nach den EU Verbraucherrechte-Richtlinien. Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die**

**entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie bitten. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung mit Frau Doris Rotschopf unter 0664 302 30 53. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.**

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. **Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Rot, Doris Rotschopf als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).** Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind vom Mieter selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

**Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018:** Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap