

**Mollardgasse: Erstbezug-Sanierung noch mit  
Mitsprachemöglichkeit + 3 Min. zur U4 + Perfekte  
Wohnlage + Süd-/Ost-Ausrichtung + Klimatisiert + Garage  
optional**



**Objektnummer: 2122/88**

**Eine Immobilie von Riedler Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung               |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1060 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1880                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert          |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 65,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 1                     |
| <b>Keller:</b>                       | 2,00 m²               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 101,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,92                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 485.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 140,83 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 14,08 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Korbinian Riedler**

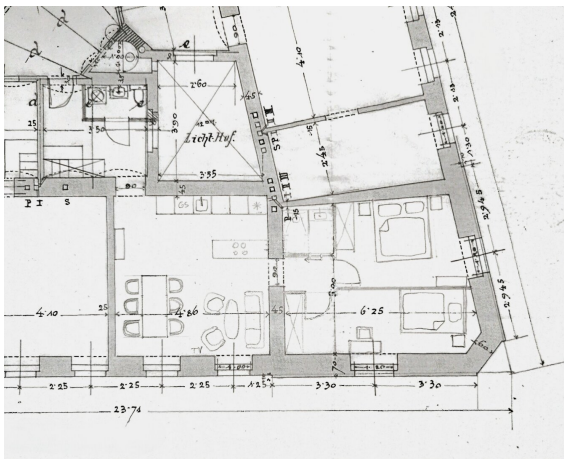
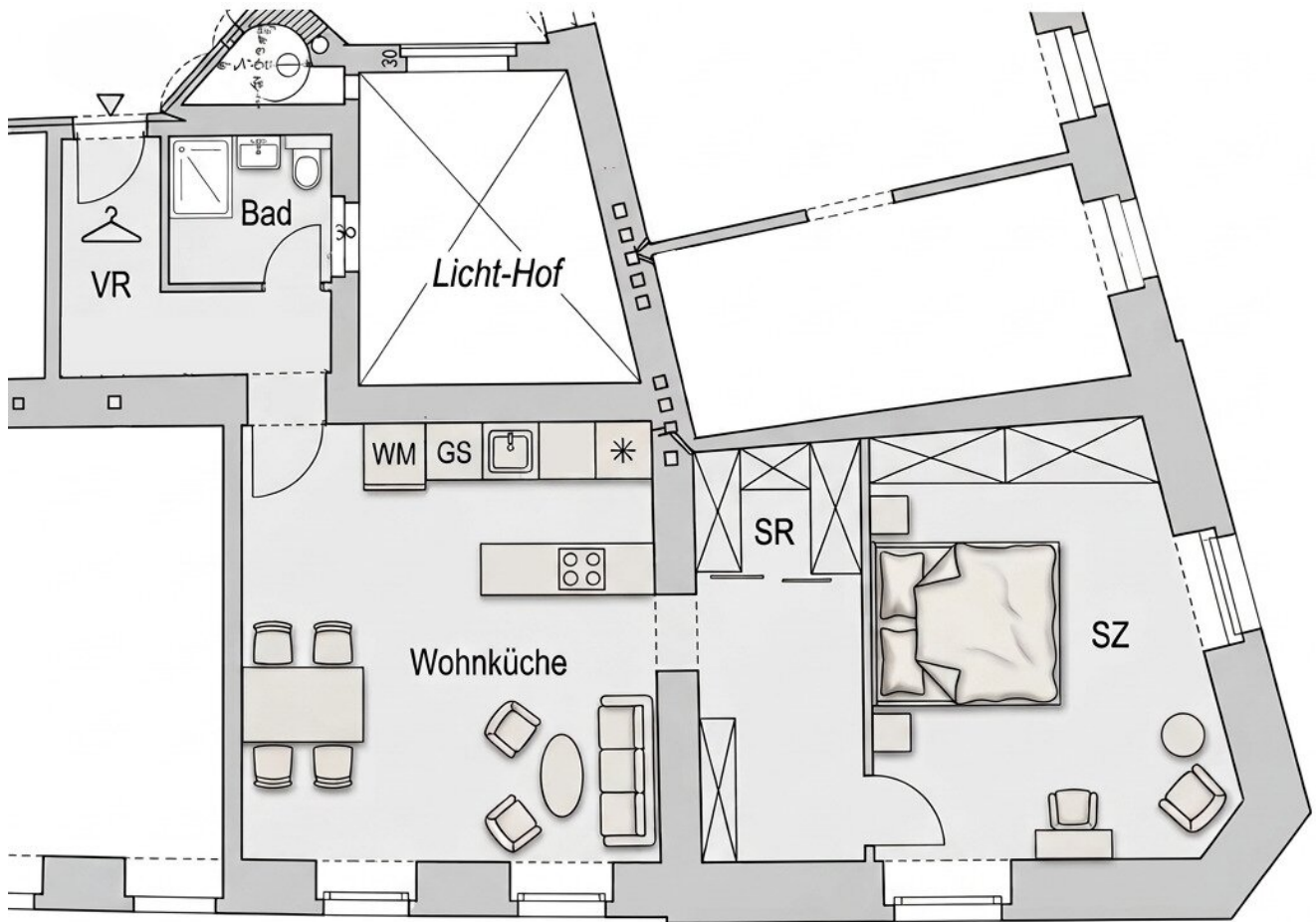
Riedler Immo GmbH  
Bauernmarkt 10 Top 14  
1010 Wien

T +43 676 68 50 115

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





## Objektbeschreibung

Gerne dürfen wir Ihnen diese herrliche Altbauwohnung mit 3 Zimmern (Variante mit 2 großen Zimmern noch möglich) im 1. Stock eines schönen Wiener Gründerzeithaus mit gegliederter Fassade anbieten. Die Wohnung wird derzeit von uns saniert und es besteht noch während der nächsten Wochen bedingte Mitsprachemöglichkeit abhängig vom Baufortschritt. Die Fertigstellung wird voraussichtlich im August 2026 sein. Der 3-Zimmergrundriss eignet sich ideal für Paare mit Arbeitszimmer oder Kleinfamilien, eine 2-Zimmervariante mit zwei großzügigen Zimmern wäre ebenso noch möglich. Zusätzlich besteht nach Verfügbarkeit die Möglichkeit einen Garagenstellplatz auf einer nahegelegenen Liegenschaft zu kaufen.

Lassen Sie sich von dieser besonderen Gelegenheit überzeugen und entscheiden Sie nach Ihren Bedürfnissen und Wünsche jetzt noch während der Sanierung mit.

### Grundriss/Ausstattung:

- + Vorraum
- + WC mit Handwaschbecken und Hauswirtschaftsnische
- + Wohnküche mit zwei Fenster Richtung Süden (+Platz für Kaminofen)
- + Kinderzimmer mit Fenster Richtung Süden
- + Schlafzimmer mit Fenster Richtung Osten
- + Badezimmer mit Waschbecken und Dusche
- + Allgemeiner Fahrradstellplatz im Innenhof
- + Kellerabteil
- + Alle Zimmer sind klimatisiert und mit außenliegendem Sonnenschutz
- + Optional: Garagenstellplatz auf nahegelegener Liegenschaft erwerbbar

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.