++NEU++ Gepflegte 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia, Wohnküche, Wannen- und Duschbad sowie Abstellraum – ab April 2027



Objektnummer: 68137

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,90 m²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	29,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Gesamtmiete	1.443,75 €
Kaltmiete (netto)	1.312,50 €
Kaltmiete	1.312,50 €
USt.:	131,25 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Adonia Immobilien

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien











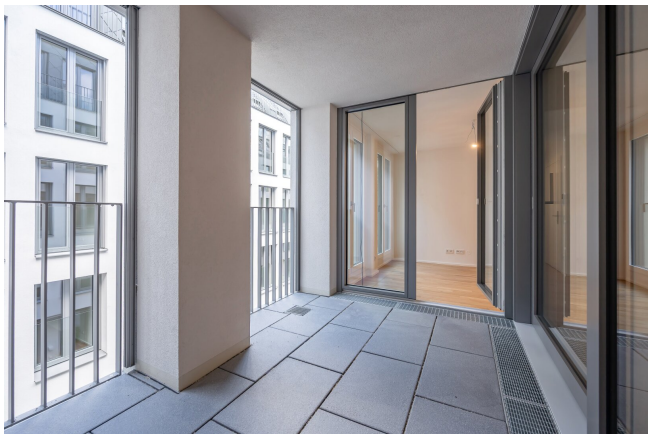


















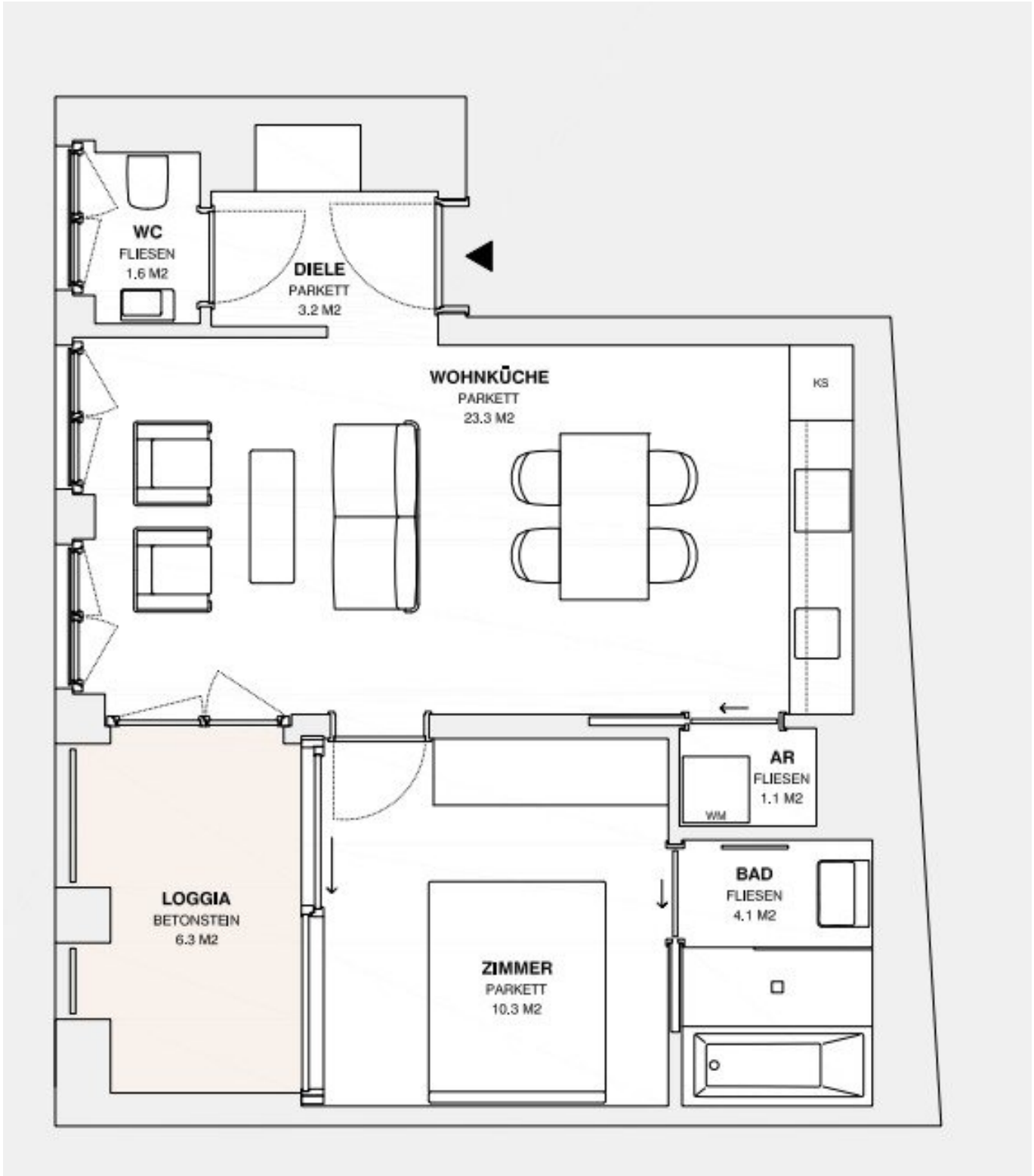



1.1






ADONIA
Immobilien


WC
FLIESEN
1.6 M2
DIELE
PARKETT
3.2 M2
WOHNKÜCHE
PARKETT
23.3 M2
KS
AR
FLIESEN
1.1 M2
WM
BAD
FLIESEN
4.1 M2
LOGGIA
BETONSTEIN
6.3 M2
ZIMMER
PARKETT
10.3 M2

Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt diese helle, toll aufgeteilte und sehr hochwertig ausgestattete ca. 50 m² große 2-Zimmer Neubauwohnung mit Loggia in einem einzigartigen Neubau in toller Lage des 6. Wiener Gemeindebezirks!

Das Projekt:

Das **Projekt MOLLARD 50** präsentiert sich als moderner Neubau mit drei Gebäudetrakten samt Tiefgarage. Die Architektur überzeugt durch klare Linien und durchdachte Details, während die Grundrisse mit höchster Flexibilität und intelligenter Raumaufteilung gestaltet sind. Großzügige Balkone, Loggien, Terrassen und Gartenflächen erweitern den Wohnraum fast jeder Wohnung ins Freie und schaffen eine besondere Lebensqualität.

Die Lage im Herzen des 6. Bezirks vereint urbane Infrastruktur mit hoher Wohnqualität – zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, sowie eine hervorragende öffentliche Anbindung liegen in unmittelbarer Nähe.

Raumaufteilung: Stiege 3 Top 6

- Vorraum
- getrenntes WC
- Abstellraum
- Wohnküche
- Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne

- Balkon

(siehe Plan und Fotos vor Erstvermietung)

die Wohnung ist aktuell noch bewohnt und ab April 2027 Verfügbar. Termine sind nach Absprache zeitnah möglich.

Die Ausstattung:

Das Projekt MOLLARD 50 vereint eine sehr gute Lage mit einer sehr guten Qualität des Bauwerks.

Fast jede Wohnung ist nicht nur mit einer Freifläche ausgestattet, sondern weißt auch hochwertige Materialien als auch Ausstattung aus:

- elektrische Beschattung

- Fußbodenheizung

- Badezimmer mit schönen Armaturen

- voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Markengeräten

- Kellerabteil

- uvm.

Darüber hinaus stehen in der hauseigenen Tiefgarage PKW zur Verfügung (gegen Aufpreis).

Lage & Umfeld

Ruhige Wohnlage im 6. Bezirk zwischen Gumpendorfer Straße und Linker Wienzeile, mit schneller Anbindung ins Zentrum. Mariahilfer Straße (ca. 800 m) bietet vielfältige Einkaufs- und Gastronomieangebote. Bruno-Kreisky-Park (ca. 230 m) sowie Haus des Meeres/Esterházypark befinden sich in fußläufiger Nähe.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- U4 (Margaretengürtel, Pilgramgasse)
- Straßenbahn 6 & 18 (u. a. Richtung Westbahnhof, St. Marx)
- Bus 12A, 57A sowie Nachtlinien N6, N8, N60
- Rascher Anschluss an S-Bahn- und Regionalzüge über Westbahnhof/Matzleinsdorfer Platz

Individualverkehr

Gute Erreichbarkeit über Wienzeile und Gürtel; Südeinfahrt und A23 schnell angebunden. Kurzparkzone werktags im Grätzel.

Der Preis:

Die **monatliche Bruttogesamtmiete** (inkl. Umsatzsteuer) beträgt 1.443,75 €

Monatliche Kosten:

Wasser-Akonto: €19,76 brutto

Warmwasser: €13,73 brutto

Heizkosten: €26,95 brutto

Das Haus verfügt über eine großzügige Tiefgarage. Die Anmietung eines Stellplatzes kostet monatlich 168 € brutto.

Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provisionsfrei

Mietbeginn: voraussichtlich 01.04.2027

Das Kleingedruckte:

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin!

Wir sind in unserer Position als Vermittler als Doppelmakler tätig.

Alle hier veröffentlichen Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Irrtum und Änderungen 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 <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