MEHR RAUM. MEHR STIL. MEHR LEBENSGEFÜHL.1060 WIEN



Objektnummer: 23029

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mollardgasse 46
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	99,05 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	689.000,00 €
Betriebskosten:	201,64 €
USt.:	24,19 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

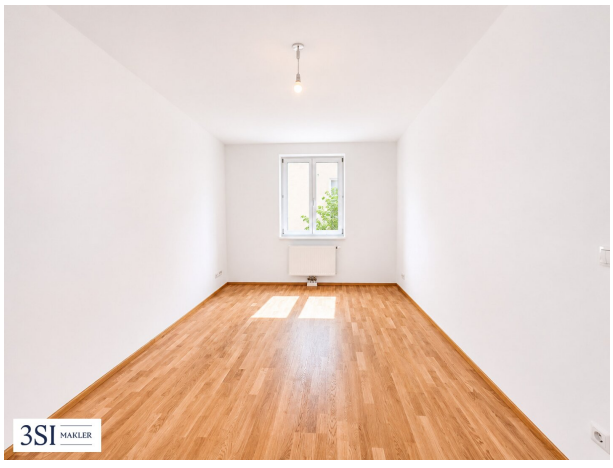


Bianca Benesch

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

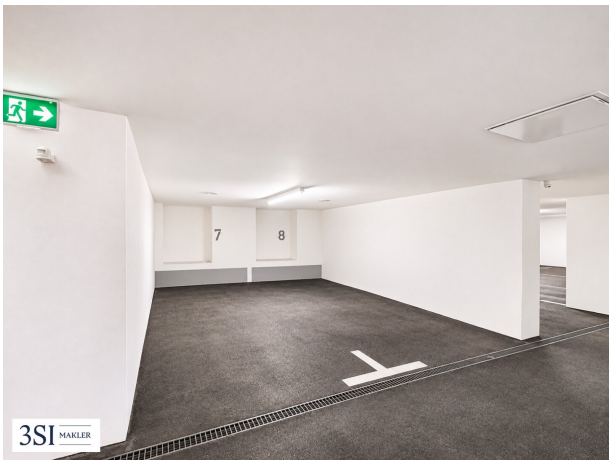











7
8


4. STOCK
3SI MAKLER

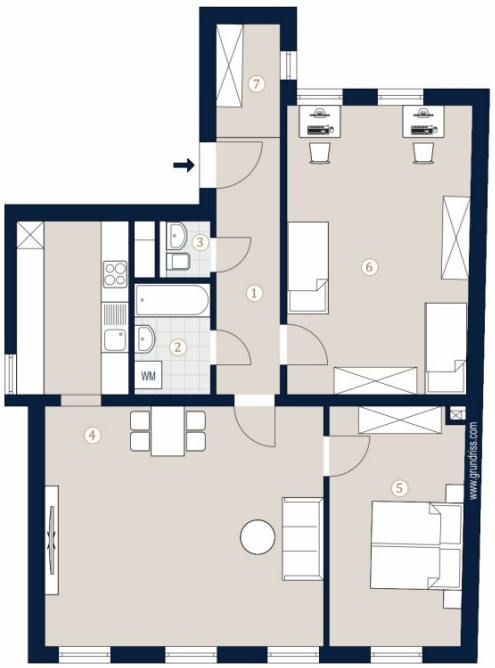
3SI IMMO GROUP

Mollardgasse 46
1060 Wien

Top 28

Wohnfläche 99.05m²

1 Vorraum
2 Bad
3 WC
4 Zimmer
5 Zimmer
6 Zimmer
7 Abstelraum



A4 M 1:100

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

Großzügigkeit trifft auf modernen Wohnkomfort

Manche Wohnungen überzeugen mit ihrer Lage. Andere mit ihrer Raumaufteilung. Diese vereint beides – und bietet dabei vor allem eines: außergewöhnlich viel Platz zum Leben.

Im 4. Liftstock erwartet Sie eine soeben vollständig sanierte 3-Zimmer-Wohnung, die Großzügigkeit und zeitgemäßen Wohnkomfort auf besonders gelungene Weise verbindet. Die ursprünglich im Jahr 1900 errichtete Liegenschaft wurde 2007 einer umfassenden Generalsanierung unterzogen und präsentiert sich seither in moderner Optik. Dank laufender Instandhaltungsmaßnahmen befindet sich das Gebäude in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Herzstück? Rund 40 m², die ganz dem Wohnen und Genießen gewidmet sind. Die weitläufige Wohnküche bietet Raum für lange Dinnerabende, entspannte Stunden und all die kleinen und großen Momente, die ein Zuhause besonders machen.

Auch die beiden weiteren Zimmer beweisen, dass hier nicht an Quadratmetern gespart wurde: Ein beeindruckendes Schlafzimmer mit 24,31 m² bietet nahezu luxuriöse Platzverhältnisse, während das zweite Zimmer mit 15,52 m² Raum für individuelle Wohnideen lässt – ob als Schlafzimmer, stilvolles Homeoffice oder persönlicher Rückzugsort.

Der großzügige Vorraum sorgt nicht nur für einen einladenden Empfang, sondern schafft auch reichlich Möglichkeiten für Stauraum.

Ein weiterer Vorzug dieser Immobilie ist der zugehörige Garagenstellplatz mit großzügig dimensionierter Zufahrt, der bequemes und unkompliziertes Parken ermöglicht. Es handelt sich um einen klassischen Stellplatz – **kein Stapel- oder Duplexparker**.

Der Garagenplatz wird gemeinsam mit der Wohnung zu einem Kaufpreis von EUR 39.000,– erworben.

Mariahilf – wo Wien besonders lebenswert ist

Ein spontaner Einkaufsbummel auf der Mariahilfer Straße, ein ausgedehnter Brunch in einem der charmanten Lokale des Viertels oder ein gemütlicher Spaziergang entlang des Wienflusses – hier beginnt das Wiener Stadtleben direkt vor der Haustüre.

Die Mollardgasse verbindet urbanes Flair mit einer hervorragenden Infrastruktur. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Nahversorger liegen in der Umgebung. Die nahegelegene U4-Station Margaretengürtel bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, während der Bruno-Kreisky-Park und die Wege entlang des Wienflusses für

Abwechslung im Alltag sorgen.

Ein Zuhause für Menschen, die nicht einfach nur vier Wände suchen, sondern Raum für ihre ganz persönliche Vorstellung vom Wohnen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <75m
Apotheke <175m
Klinik <225m
Krankenhaus <300m

Kinder & Schulen
Schule <325m
Kindergarten <200m
Universität <1.075m
Höhere Schule <925m

Nahversorgung
Supermarkt <150m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <900m

Sonstige
Geldautomat <275m
Bank <275m
Post <150m
Polizei <525m

Verkehr
Bus <125m
U-Bahn <150m
Straßenbahn <425m
Bahnhof <325m
Autobahnanschluss <4.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap