



aeternaIMMOBILIEN
LIVING | INVEST

Mollardgasse 11/4, 1060 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 5756

Mehr Raum. Mehr Wert. Mehr Grün: Mini-Bürohaus mal anders



Ihr Ansprechpartner

Erich Pleyer

01/235 00 88-301

0043 699 138 066 19

erich.pleyer@aeterna.immo

www.aeterna.immo

oder der Makler Ihres Vertrauens

Extravagant gestaltet. Nachhaltig umgebaut.

Dieser sehr großzügige Gebäudekomplex in der Mollardgasse 11 besteht aus 3 Trakten. Der Haupttrakt besticht durch seine sehr gut erhaltene Fassade und durch das Stiegenhaus mit seinem imposanten Vestibül. Die Regelgeschosse werden komplett entkernt und mit gut geschnittenen neu gebauten Tops mit optimaler Tageslichtnutzung ausgestattet. Das Dachgeschoss wird komplett abgetragen und durch 3 neue Geschosse ersetzt. Im Erdgeschoss bieten wir perfekte Gewerbeflächen. Über den spannenden, mit viel Licht und Glas gestalteten grünen Innenhof, gelangt man zu den völlig neuartigen Living Offices. Die Fertigstellung der Wohnungen ist für Q4/2021 geplant.



Beschreibung

Top 04

2-geschossiges Mini-Bürohaus mit eigenem grünem Dachgarten für die ideal gestaltete Work-Life-Area. Hier will man Arbeiten und kann gleichzeitig durch die teilweise Wohn-Widmung auch Leben. Das ist Mehr-Wert pur. Lichtdurchflutete Räume mit herrlichem Atrium und Freiflächen.

Gerne bieten wir Ihnen auch weitere Tops in diesem Objekt mit ähnlichen Grundrissen an.

Der Hof-Trakt kann auch zusammen mit den anderen Hof-Tops als eine Einheit (ca. 750 m²) erworben und umgeplant werden und bietet sich als Ärzte-Zentrum oder als Büro-Ensemble für Kreative, sowie als repräsentativer Firmensitz an.

Ausstattung

Fliesen, Parkett, Nordostbalkon / -terrasse, Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 110,07 m ²
Terrassenfläche:	ca. 57,43 m ²
Etage:	EG
Zimmer:	4
Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe, Anlage
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Zustand:	Erstbezug
HWB:	B 33,41 kWh/m ² a
fGEE:	A 0,82

Preisinformationen

Kaufpreis:	871.998,00 €
Der Preis versteht sich zuzüglich 20 % USt.	
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3,60% des Kaufpreises inkl. USt.



Lage

Alles da. Alles nah.

Der 6. Bezirk bietet alles, was sich Urbanisten von einem Leben und Arbeiten in der Stadt erwarten. Dank einer sehr dichten Infrastruktur ist Mariahilf einerseits leicht zu erreichen und auch sehr einfach zu verlassen.

Zahlreiche Buslinien sowie die U2, U3, U4 und U6 durchqueren den Bezirk.

NEU: Direkt neben unserem Projekt im Nebenhaus in der Hofmühlgasse wird es in absehbarer Zukunft einen Zugang zur neuen U2 Station geben, damit sind wir noch perfekter angebunden.

Kindergärten, Schulen und Gymnasien bilden die Basis für eine gediegene Ausbildung und machen den Bezirk für Familien besonders interessant.

Mariahilf bietet aber auch viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. 11 Parks stehen den Einwohnern insgesamt zur Verfügung. Der größte Park Mariahilfs ist der Esterhazy-Park mit dem berühmten Flakturm, in dem heute das Haus des Meeres untergebracht ist. Komplettiert wird das Freizeitangebot durch renommierte Theater und Kinos sowie dem zum kulinarischen Hot Spot avancierten Naschmarkt.

Man sieht also, hier lässt es sich gut leben.

U-Bahn Linie U4 (Pilgramgasse)

U-Bahn Linie U3 (Neubaugasse)

Projektierte U2 / Ausgang Hofmühlgasse

Bus 13A, 14A, 57A

7 Minuten zum Naschmarkt

5 Minuten zur Mariahilfer Straße

alle Nahversorger in Gehweite

Parkgarage in unmittelbarer Umgebung

Fahrradweg vor dem Haus

