# Novaragasse 1020 Wien : Atelier im 2. Bezirk zum Kauf



**Objektnummer: 7735/457**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Novaragasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Wohnfläche:** | 46,24 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Kaufpreis:** | 249.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 66,91 € |
| **USt.:** | 13,38 € |

## Ihr Ansprechpartner

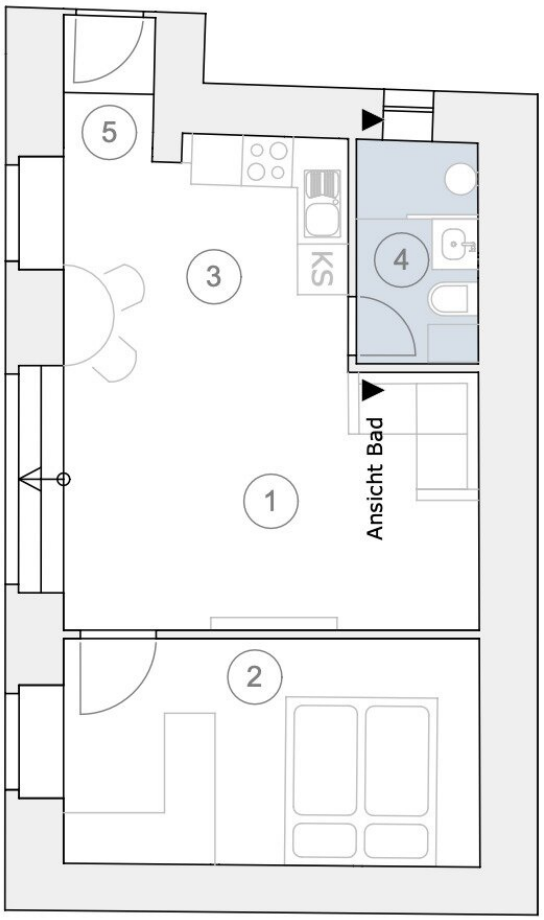


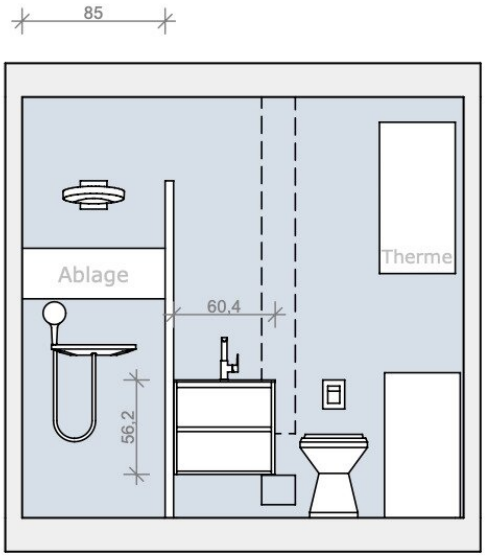
**Mag. Bernhard Kramer-Drauberg**

Immobiliaris GmbH
Rotenturmstraße 17 Top 10-12
1010 Wien

T +43 650 777 28 96

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


5
3
KS
4
1
Ansicht Bad
2


85
Ablage
60,4
56,2
Therme










WELCOME

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein im Jahr 2023 grundsaniertes Atelier im zweiten Bezirk, zwischen Praterstern und Taborstraße. Das Atelier ist mit **Fußbodenheizung** ausgestattet und wird mittels **Brennwertheizung** wärmeversorgt. Es wurde Weitzer **Eichenparkett** im Fischgrätmuster verlegt sowie geschmackvolle Fliesen im Badezimmer mit **Walk-In Dusche** gelegt.

Das Atelier ist Richtung Westen einen hellen, offenen Innenhof orientiert wohin auch die Terrassentüren aufgehen. Vom Vorbesitzer wurde der Platz vor der Terrassentüre im Sommer als Platz zum Malen verwendet. Hingewiesen sei, dass es sich dabei um Allgemeinfläche handelt. Dem Atelier ist ein unsaniertes Gang-WC zugeordnet.

Im Jahre 2024 wurde glücklicherweise eine umfassende TheWoSan des Gebäudes beschlossen. Gedämmt werden alle Fassadenteile sowie Kellerdecke und oberste Geschoßdecke. Es werden alle Fenster auf moderene 3-fach isolierte Kunststofffenster getauscht werden. Der Heizwärmebedarf wird somit von ca. 158kWh auf ca. 26kWh um 84% gesenkt werden! Die Finanzierung erfolgt zu entweder als Einmalzahlung (für das vorliegende Objekt ca. € 9.235) oder als Darlehen über eine moderate Erhöhung der Reparaturrücklage von € 42 auf ca. € 63 pro Monat.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.