

**++NEU++ Sanierungsbedürftige 2-Zimmer Altbauwohnung  
im Erdgeschoss!**



**Objektnummer: 62705**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1020 Wien                       |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig            |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 33,03 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1,50                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 160,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 3,44                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 135.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 06765446834

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

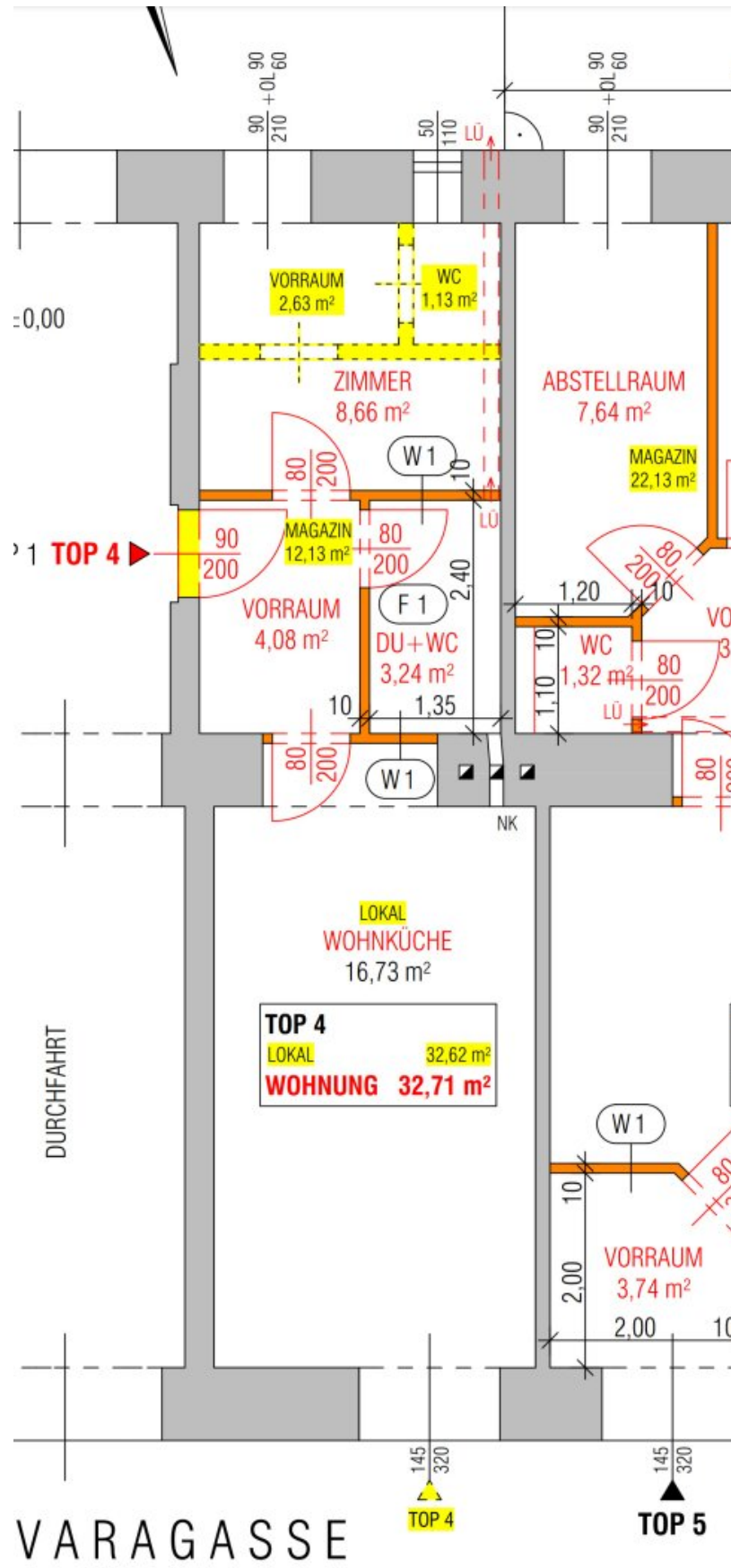












# Objektbeschreibung

## Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung direkt an der U2

ca. 33 m<sup>2</sup> | Erdgeschoss | Novaragasse, 1020 Wien

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine sanierungsbedürftige Altbauwohnung mit ca. 33m<sup>2</sup> **Wohnfläche** in der beliebten Novaragasse, direkt bei der **U2**. Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** eines **klassischen Altbaus**, dessen Dachgeschoss ausgebaut wurde.

### Zustand

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und wird **wie sie liegt und steht verkauft** – eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer mit Gestaltungswunsch oder für Investoren mit Weitblick.

### Raumaufteilung

- Vorraum
- Bad
- Zimmer
- Wohnzimmer

(siehe aktuelle Fotodokumentation und Grundriss)

### Lage

Die Wohnung überzeugt durch ihre **zentrale und dennoch ruhige Lage** in einer Einbahnstraße mit guter Parkplatzsituation. Der **Wiener Prater** ist in wenigen Gehminuten erreichbar – ebenso wie:

- Supermärkte (Billa, Hofer, Anker, Bipa)

- Cafés & Restaurants
- Ärzte & Apotheken
- Schulen & Kindergärten
- Fachhochschule des BFI
- Neue WU in guter Erreichbarkeit

## Öffentliche Verkehrsanbindung

Nur 5 **Gehminuten vom Praterstern** – einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Wiens – entfernt. Dort finden Sie:

- **U-Bahn:** U1, U2
- **S-Bahn:** S1, S2, S3, S7, Regional- & Fernzüge
- **Straßenbahnlinien:** 0, 5

Auch mit dem Auto sind Sie **ideal angebunden**.

## Kaufpreis

**€ 135.000,-** (lastenfreier Kaufpreis)

monatliche Kosten (lt Vorschau 2026):

Reparaturrücklage: 1,13 €/m<sup>2</sup>

Betriebskosten: 1,90 €/m<sup>2</sup>

Stand der Reparaturrücklage per 09.12.2025: EUR 35.406,53,-

## Vertragserrichter

**Mag. Georg Kampas**

Kosten: 1,5 % des Kaufpreises + Barauslagen + 20 % USt

## Besichtigungstermine



**++ Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte jedenfalls eine schriftliche Anfrage! ++**

*(Wir antworten verlässlich am selben Tag!)*

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](https://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten 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.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap