Altbauwohnen in der Leopoldstadt | 2 Zimmer mit großzügigem Schlafbereich



Objektnummer: 7398/202605504

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Novaragasse 41
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,77 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,11 m²
Kaufpreis:	309.000,00 €
Betriebskosten:	114,24 €
USt.:	13,80 €

Infos zu Preis:

Monatlich: BK 114,24 € netto + Lift 23,80 € netto, jeweils zzgl. 10 % USt.

Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

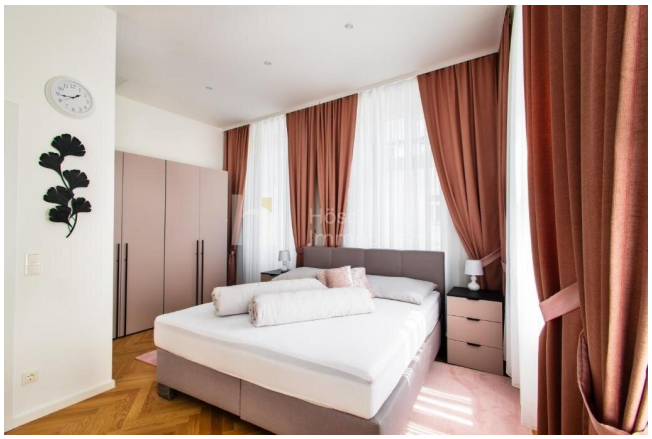
Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A




Hösch
Immobilien


Hösch
Immobilien













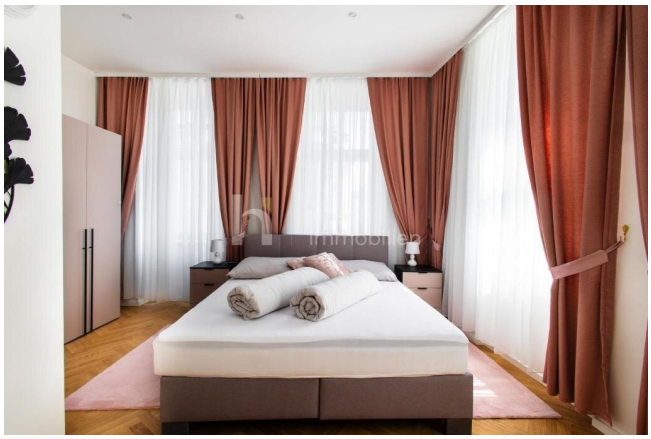

Hösch
Immobilien




Hösch
Immobilien





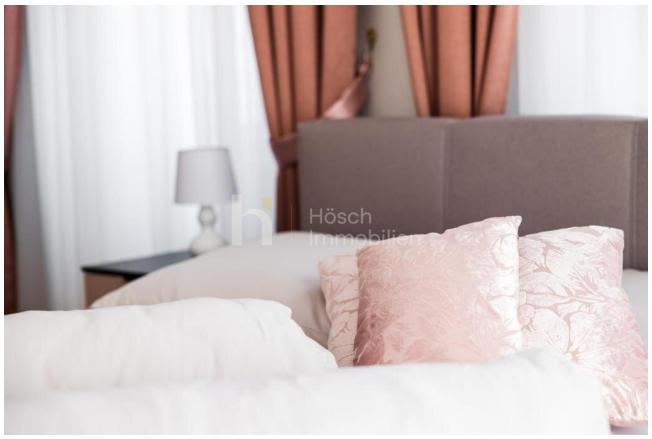






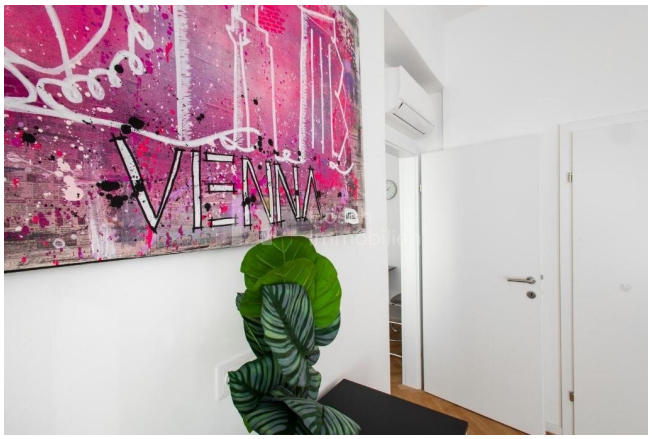


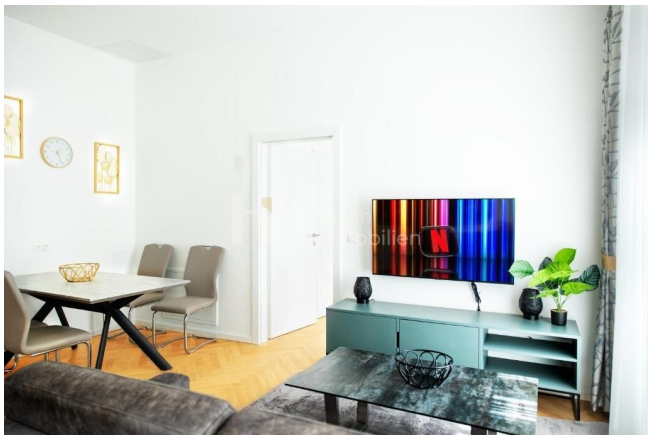









VIENNA







SCHNITT NASSRAUM



FUSSBODEN - NASSR.	
1.50 cm	FEINSTEINZEUG i. DÜNNBETT
0.50 cm	ABDICHTUNG
6.00 cm	ESTRICH
	PE-FOLIE
3.00 cm	TSD-P 35/30
	TRENNSCHICHT
	BESCHÜTTUNG
1.00 cm	BAUWERKSABDICHTUNG
	(15cm Hochzug)
	BESTANDSDECKE

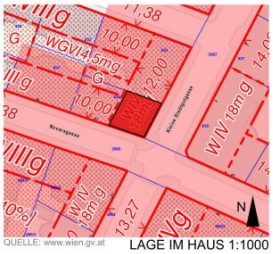
LEGENDE

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU
- STAHLBETON
- GIPSKARTON-STÄNDERW.
- WÄRMEDÄMMUNG

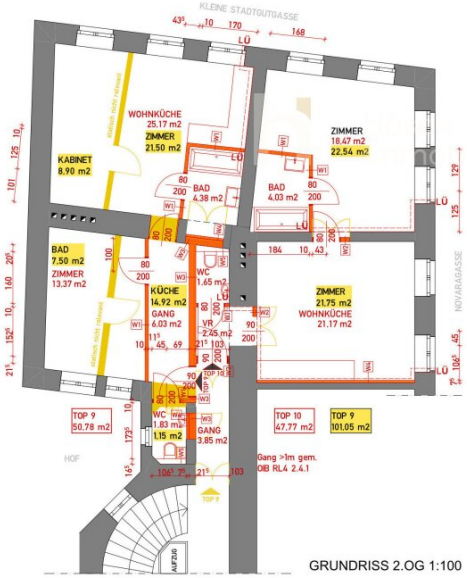
NACH §50 Abs. 1a WGarg 2008,
KEIN WEITERER STELLPLATZ NOTWENDIG.
BEHEIZUNG:
DEZENTRALES GASBRENNWERTGERÄT
(raumluftunabhängig)

WANDAUFBAUTEN

W1	TROCKENBAUWAND		
	1.25 cm	GKB	
	7.50 cm	CW-PROFIL DAZW. MW-W	
	1.25 cm	GKB	
	10.00 cm		
W2	TROCKENBAUWAND		
	1.25 cm	GKB	
	1.25 cm	GKB	
	7.50 cm	CW-PROFIL DAZW. MW-W	
	1.25 cm	GKB	
	1.25 cm	GKB	
	12.50 cm		
W3	WOHNUNGSTRENNWAND (U-Wert = 0.20 W/m2K Rw=69dB)		
	1.25 cm	GKF	
	1.25 cm	GKF	
	7.50 cm	CW-PROFIL DAZW. MW-W	
	1.25 cm	GKF	
	7.50 cm	CW-PROFIL DAZW. MW-W	
	1.25 cm	GKF	
	1.25 cm	GKF	
	21.25 cm		
W4	TROCKENBAUWAND: VORSATZSCHALE		
	1.25 cm	GKB	
	1.25 cm	GKB	
	5.00 cm	CW-PROFIL DAZW. MW-W	
	7.50 cm		
W5	TROCKENBAUWAND: VORSATZSCHALE WC		
	1.25 cm	GKB	
	1.25 cm	GKB	
	1.25 cm	GKB	
	12.50 cm	CW-PROFIL DAZW. MW-W	
	16.50 cm		



QUELLE: www.wien.gv.at LAGE IM HAUS 1:1000



GRUNDRISS 2.OG 1:100

BAUANZEIGE

Novaragasse 41
1020 Wien

BAULICHE ÄNDERUNGEN
TOP 9

Bauwerber:
Novaragasse 41 Immobilien GmbH
Taborstraße 27/1/25
1020 Wien

Bauführer:
Kolloni Immobilien GmbH
Forstgasse 53
2230 Gänserndorf

Planverfasser:

Baubehörde

EZ: 1208
Grst.Nr. : 834
KG: 01657 Leopoldstadt
Plannr.: CW/001/2023
Sachbearbeiter: PZ
Datum: 01.06.2023
Planinhalt: Grundriss 2.OG, Lageplan, Nassraumschnitt
Maßstab: 1:100, 1:1000

A B C D

Objektbeschreibung

Wiener Altbau, lebendiges Grätzl und Platz für Ihr eigenes Zuhause. Das klassische Eckhaus zur Kleinen Stadtgutgasse verbindet die gewachsene Atmosphäre des zweiten Bezirks mit der Lage zwischen Prater und Innenstadt.

LAGE UND LEBEN IN DER LEOPOLDSTADT

Die Leopoldstadt steht für eine besondere Verbindung aus Stadtleben und Freizeit im Grünen. Rund um den Praterstern treffen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und das öffentliche Verkehrsangebot aufeinander. Die **U-Bahn-Linien U1 und U2 am Praterstern** verbinden das Grätzl mit weiteren Teilen Wiens. Der Wiener Prater erweitert den Alltag um Spaziergänge, Sport und Erholung, während die Innenstadt das kulturelle und gastronomische Angebot ergänzt.

Ein objektspezifischer Energieausweis für die Bestandswohnungen liegt derzeit nicht vor.

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

DIE GEGENSTÄNDLICHE WOHNUNG

Zwei großzügige Räume geben **Top 9A** ihren besonderen Zuschnitt: Auf **ca. 47,77 m² Wohnfläche** stehen eine **ca. 21,17 m² große Wohnküche** und ein **ca. 18,47 m² großes separates Zimmer** im Mittelpunkt. Die Wohnung liegt im **zweiten Stock** des Wiener Altbaus und bietet eine klare Trennung zwischen gemeinsamem Wohnen und persönlichem Rückzug.

Die Wohnküche lässt sich als offener Koch-, Ess- und Wohnbereich gestalten. Das separate Zimmer bietet Platz für einen großzügigen Schlafbereich oder eine Kombination aus Schlafen und Arbeiten. Ein kompakter Vorraum, ein eigenes Bad und ein separates WC ergänzen die beiden Haupträume. Das **Kellerabteil mit ca. 8,11 m²** schafft zusätzlichen Stauraum; der Personenaufzug erleichtert den Weg zur Wohnung.

ZUSTAND UND ÜBERGABE

Es handelt sich um eine **bereits genutzte Wohnung**. Die Übergabe erfolgt **nach Vereinbarung bestandsfrei und ohne bewegliche Möblierung**. Die **Küche samt Geräten verbleibt** in der Wohnung. Auf Wunsch können die auf den Fotos gezeigten Möbel **gegen Aufpreis** übernommen werden.

RÄUMLICHKEITEN

- Vorraum: ca. 2,45 m²
- Wohnküche: ca. 21,17 m²
- Zimmer: ca. 18,47 m²
- Bad: ca. 4,03 m²
- Separates WC: ca. 1,65 m²

DIE WOHNUNG AUF EINEN BLICK

- ca. 47,77 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer einschließlich Wohnküche
- Zweiter Stock im Altbau
- Bad und WC getrennt
- Kellerabteil: ca. 8,11 m²
- Personenaufzug im Haus

Grundriss: Die angebotene ca. 47,77 m² große Wohnung ist in der beigefügten Bauanzeige vom 01.06.2023 als „Top 10“ bezeichnet.

KAUFPREIS UND KONTAKT

Kaufpreis: 309.000,00 €. Das Erfolgshonorar beträgt **3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.**

Für nähere Informationen und die Abstimmung einer Besichtigung steht Ihnen **Thomas Wagner** unter **+43 676 9486865** oder t.wagner@hoesch-immobilien.at gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.