

Raum zum Wohnen und Genießen | 2 Zimmer mit großzügiger Wohnküche



Objektnummer: 7398/202605503

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Novaragasse 41
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,78 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	7,59 m ²
Kaufpreis:	309.000,00 €
Betriebskosten:	121,25 €
USt.:	14,66 €
Infos zu Preis:	

Monatlich: BK 121,25 € netto + Lift 25,26 € netto, jeweils zzgl. 10 % USt.

Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A





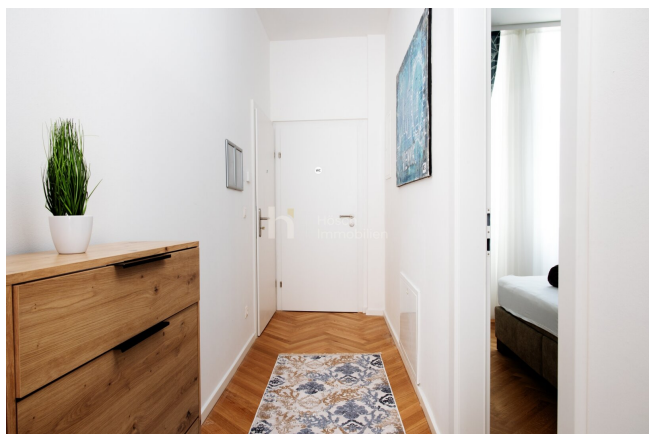














SCHNITT NASSRAUM



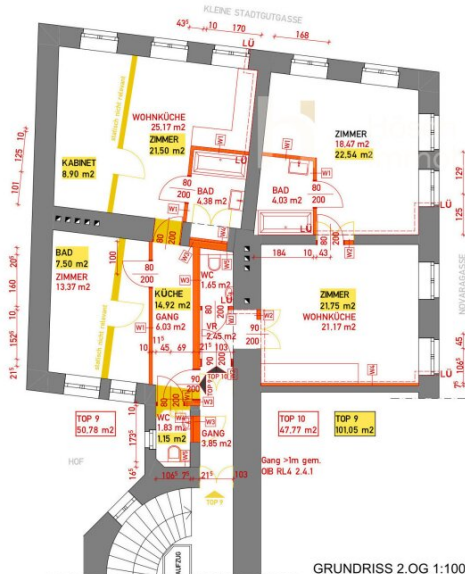
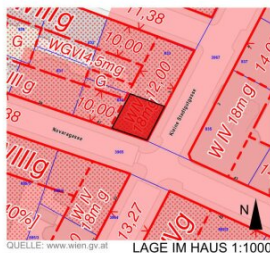
LEGENDE

	BESTAND
	ABBRUCH
	NEU
	STAHLBETON
	GIPSKARTON-STÄNDERW.
	WÄRMEDÄMMUNG

NACH §50 Abs. 1a WGang 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 (G-Wert = 0.20 W/m²K; Bau-a445)
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	



BAUANZEIGE

Novaragasse 41
 1020 Wien

BAULICHE ÄNDERUNGEN TOP 9

Bauwerber:

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

EZ: 1208

Grst.Nr.: 834

KG: 01657 Leopoldstadt

Bauführer:

Kolloni Immobilien GmbH
 Forstgasse 53
 2230 Gänserndorf

Plannr.: CW/001/2023

Sachbearbeiter: PZ

Datum: 01.06.2023

Planverfasser:

Planinhalt: Grundriss 2 OG,
 Lageplan, Nassraumschnitt

Maßstab: 1:100, 1:1000

A B C D

Baubehörde

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 Vertragsserrichterin 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

Kochen, Gäste empfangen oder den Abend entspannt im Wohnbereich verbringen: Die **ca. 25,17 m² große Wohnküche** ist das Herzstück von **Top 9**. Die Wohnung liegt im **zweiten Stock** des Altbaus und bietet insgesamt **ca. 50,78 m² Wohnfläche**. Ein separates Zimmer ergänzt den offenen Wohnbereich zu einer vielseitig nutzbaren Zweizimmerwohnung.

Das **ca. 13,37 m² große Zimmer** schafft einen eigenen Bereich zum Schlafen oder Arbeiten. **Bad und WC sind getrennt** angeordnet. Das zugeordnete **Kellerabteil mit ca. 7,59 m²** erweitert die Abstellmöglichkeiten. Ein Personenaufzug im Haus ergänzt den Komfort im Alltag.

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

- Gang: ca. 6,03 m²
- Wohnküche: ca. 25,17 m²
- Zimmer: ca. 13,37 m²
- Bad: ca. 4,38 m²
- Separates WC: ca. 1,83 m²

DIE WOHNUNG AUF EINEN BLICK

- ca. 50,78 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer einschließlich Wohnküche
- Zweiter Stock im Altbau
- Kellerabteil: ca. 7,59 m²
- Personenaufzug im Haus

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.