Zwei Zimmer in der Leopoldstadt | ca. 43,98 m² | Referenzbilder Top 8



Referenzaufnahme Top 8 – 02

Objektnummer: 7398/202605502

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Novaragasse 41
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,98 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	7,60 m²
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	108,29 €
USt.:	13,09 €

Infos zu Preis:

Monatlich: BK 108,29 € netto + Lift 22,56 € netto, jeweils zzgl. 10 % USt.

Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A





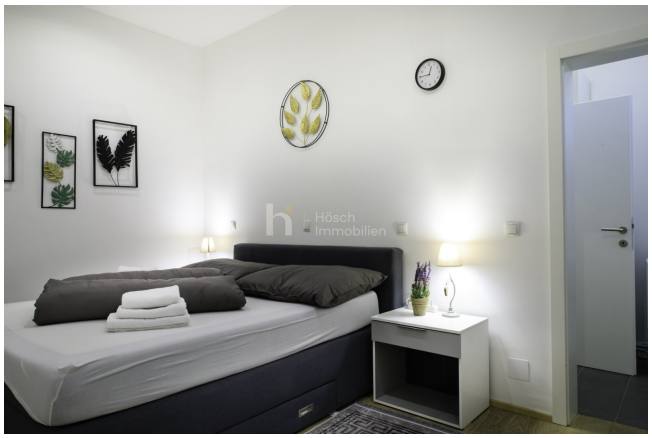


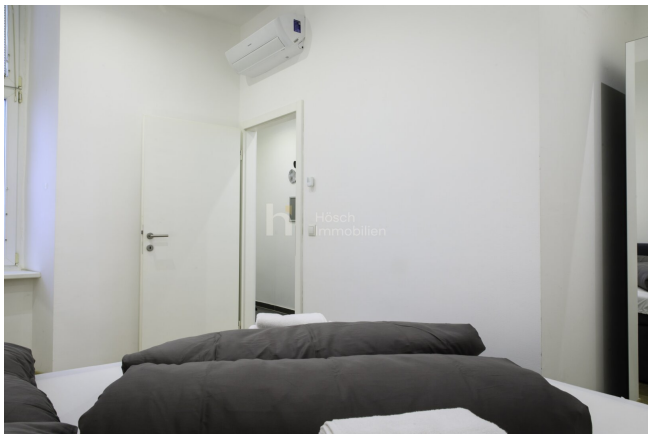






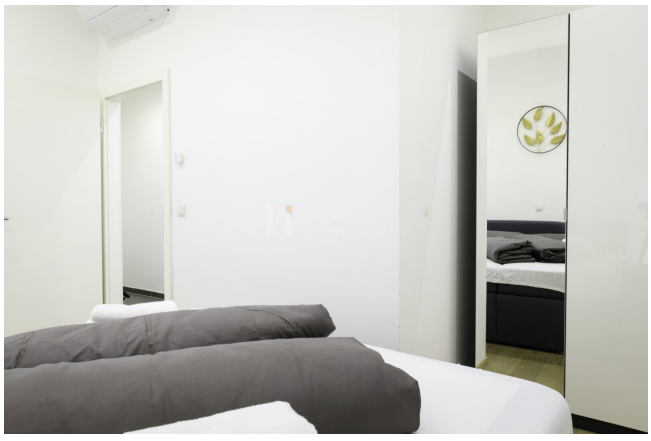




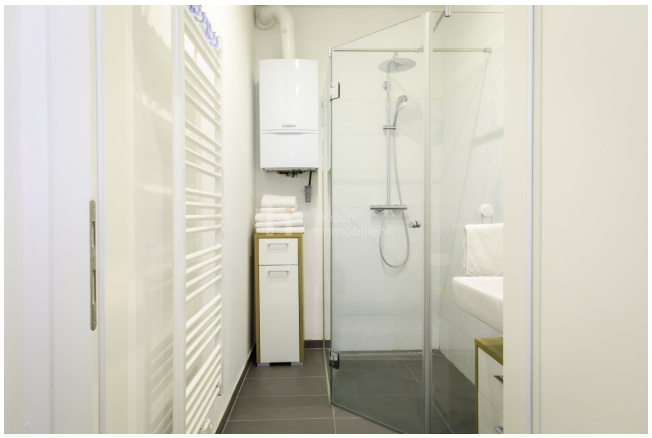
















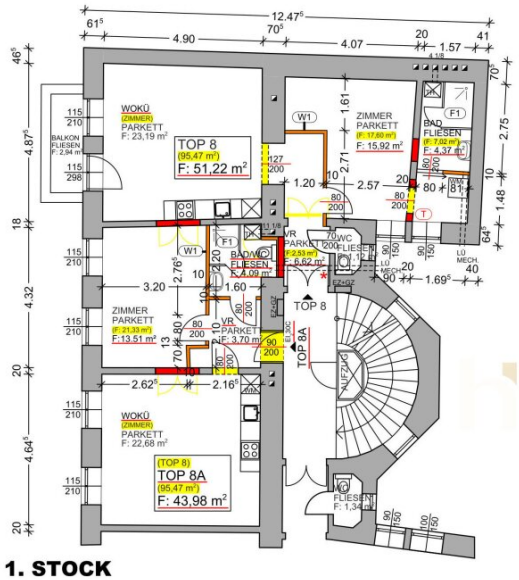





indesit
5 FREE







1. STOCK

LEGENDE:

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU
- VOLLZIEGELMAUERWERK NEU
- GIPSKARTON

(T) MWK NEU VOLLZIEGEL f=≥20N/m m2; f=≥5N/mm 2 UND ZIEGELÜBERLAGER

AUFBAUTEN

WÄNDE

(W1) NICHT TRAGENDE INNENWÄNDE
1,25 1 x 1, 5 GKB-PLATTEN
METALLSTÄNDERWERK MIT 6cm
MINERALFASER-DÄMMSTOFFEINLAGE
1,25 1 x 1,5 GKB-PLATTEN

(F1) FUSSBODEN NASSRAUM
1 FEUCHT. ABDICHTUNG m. 15 cm Hochzug
ESTRICH BEWEHRT
5 TRITTSCHALLDÄMMUNG TDPL
3 BEST. BESCHÜTTUNG
BEST. DECKE

* EI 90 POTERIE

DAS BAUVORHABEN ENTSPRICHT BEZÜGLICH WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ DEN BESTIMMUNGEN DER BAUORDNUNG FÜR WIEN UND DEN DAMIT ZUSAMMENHÄNGENDEN VORSCHRIFTEN
DIE FUSSBÖDEN IN DEN NASSRÄUMEN WERDEN FLÜSSIGKEITSDICHT HERGESTELLT
DIE HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG DER WOHNUNG ERFOLGT ÜBER GAS-KOMBITHERME
WC-SCHALE ABNEHMBAR, INNENLIEGENDE WC'S UND BÄDER WERDEN MECHANISCH ENTLÜFTET.

PARIE : A B C D E

EINREICHPLAN

BAUANZEIGE GEMÄSS § 62 BO

BAULICHE ABÄNDERUNGEN IM 1. STOCK TOP 8
IM HAUS 1020 WIEN, NOVARAGASSE 41
EZ.: 1208 KAT.GEM.: LEOPOLDSTADT

PLANINHALT: TEILGRUNDRISS 1. STOCK M. 1:100

BAUBEHÖRDE

BAUWERBER
NOVARAGASSE 41 IMMOBILIEN GMBH
1020 WIEN, TABORSTRASSE 27/1/25

PLANVERFASSER
ARCHITEKT DIPL. ING. ROBERT HANDGRIFF
1010 WIEN, BIBERSTRASSE 15
TELEFON: 512 99 80

PLAN NR. 18- 528- 01
WIEN 2018-12-17

BAUFÜHRER

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

Kompakt in der Gesamtfläche, großzügig im Wohnbereich: **Top 8A** bietet auf **ca. 43,98 m² Wohnfläche** einen klar gegliederten Grundriss mit zwei Zimmern. Die Wohnung liegt im **ersten Stock** des Altbaus und verbindet einen offenen Lebensmittelpunkt mit einem eigenen Zimmer zum Zurückziehen.

Die **ca. 22,68 m² große Wohnküche** nimmt mehr als die Hälfte der Wohnfläche ein und lässt Platz für Kochen, Essen und einen Wohnbereich. Das zusätzliche **ca. 13,51 m² große Zimmer** ergänzt sie um einen separaten Schlaf- oder Arbeitsbereich. Ein Vorraum und das Bad mit WC runden die Aufteilung ab. Ein **Kellerabteil mit ca. 7,60 m²** ist der Wohnung zugeordnet; im Haus steht ein Personenaufzug zur Verfügung.

VERMIETUNG UND ÜBERGABE

Die Wohnung ist **bis 28. Februar 2027 befristet vermietet**. Die bestandsfreie Übergabe erfolgt **nach Beendigung des Mietverhältnisses und nach Vereinbarung**.

Es handelt sich um eine **bereits genutzte Wohnung**. Die Übergabe erfolgt **ohne bewegliche Möblierung**. Die **Küche samt Geräten verbleibt** in der Wohnung. Auf Wunsch ist eine Möbelübernahme **gegen Aufpreis** möglich.

RÄUMLICHKEITEN

- Vorraum: ca. 3,70 m²
- Wohnküche: ca. 22,68 m²
- Zimmer: ca. 13,51 m²
- Bad mit WC: ca. 4,09 m²

DIE WOHNUNG AUF EINEN BLICK

- ca. 43,98 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer einschließlich Wohnküche
- Erster Stock im Altbau
- Kellerabteil: ca. 7,60 m²
- Personenaufzug im Haus

Bildhinweis: Die Innenaufnahmen zeigen die Nachbarwohnung Top 8 als Ausstattungsreferenz. Raumaufteilung und Ausführung der angebotenen Top 8A können abweichen.

KAUFPREIS UND KONTAKT

Kaufpreis: 259.000,00 €. 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.