

Altbau mit Balkon | 2 Zimmer für Ihr Zuhause in der Leopoldstadt



Objektnummer: 7398/202605501

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Novaragasse 41
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,22 m ²
Nutzfläche:	52,69 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	9,45 m ²
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	121,22 €
USt.:	14,65 €
Infos zu Preis:	

Monatlich: BK 121,22 € netto + Lift 25,26 € netto, jeweils zzgl. 10 % USt.

Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

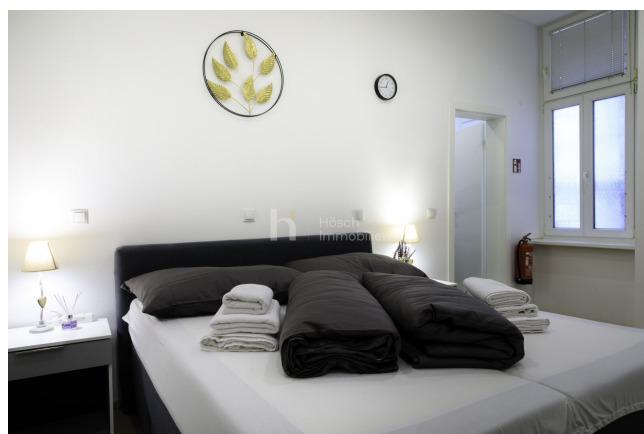
Ihr Ansprechpartner

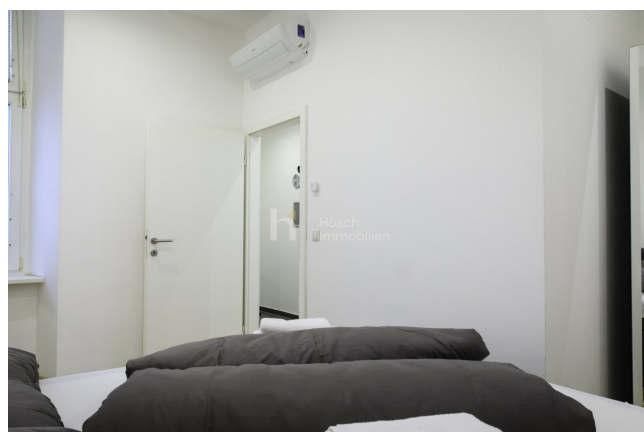
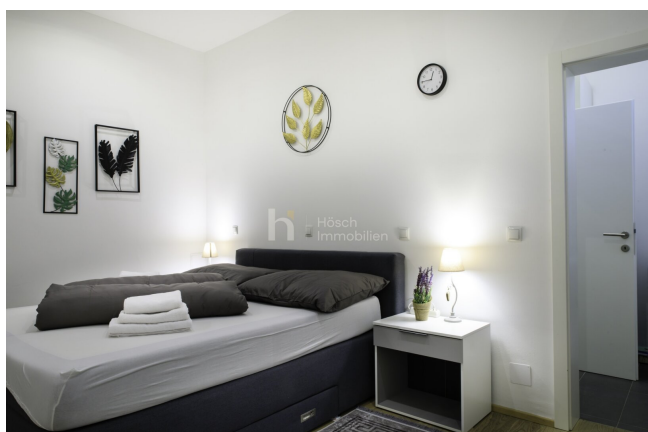


Thomas Wagner

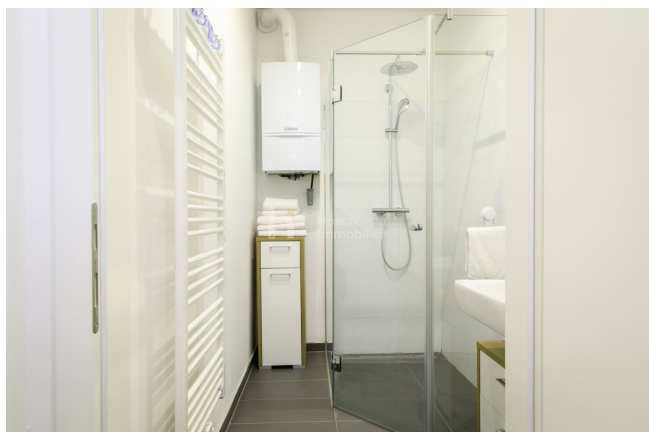










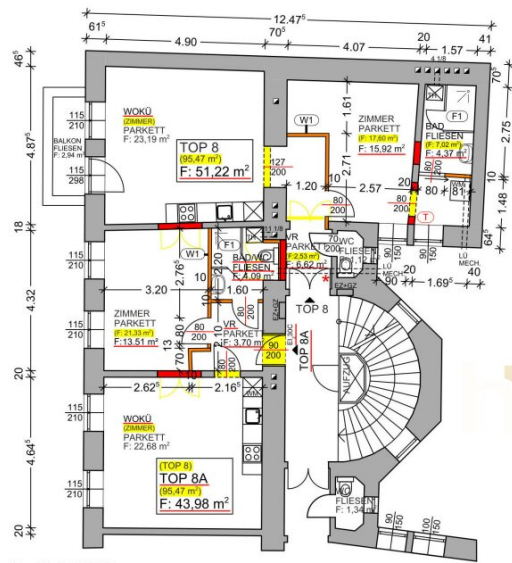












1. STOCK

LEGENDE:

- BESTAND
ABBRUCH
NEU
VOLLZIEGELMAUERWERK
NEU
GIPSKARTON
MINI-NEU VOLLZIEGEL
f-a20N/m m2; f-a20N/m m2
UND ZIEGELÜBERLAGER

AUFBAUTEN

WÄNDE

- WT1 NICHT TRAGENDE INNENWÄNDE
1,25 1 x 1,5 GKB-PLATTEN
METALLSTÄNDERWERK MIT 6cm
MINERALFASER-DÄMMUNG TOF FEINLAGE
1,25 1 x 1,5 GKB-PLATTEN
★ EI 90 POTERIE

F1 FUßBODEN NASSRAUM

- 1 FEUCHT ABDICHTUNG m. 15 cm Hoheg
ESTRICH BEHEIHT
5 TRITTSCHALLDÄMMUNG TOPL
3 BEST. BESCHÜTTUNG
BEST. DECKE

DAS BAUVORHABEN ENTSPRICHT BEZÜGLICH WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ DEN BESTIMMUNGEN DER BAURORDNUNG FÜR WIEN UND DEN DAMIT ZUSAMMENHÄNGENDEN VORSCHRIFTEN. DIE FUßBODEN IN DEN NASSRÄUMEN WERDEN FLÜSSIGKEITSDICHT HERGESTELLT. DIE HEIZUNG UND WARMWASSER VERSORGENG DER WOHNUNG ERFOLGT ÜBER GAS-KOMBITHERME. WC-SCHÄLE ABNEHMBAR, INNENLIEGENDE WCs 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 HAN DGRIF F
1010 WIEN, BIBERSTRASSE 15
TELEFON: 512 99 80

BAUFÜHRER

PLAN NR. 19-528-01
WIEN 2018-12-17

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

Eine großzügige Wohnküche, ein separates Zimmer und der eigene Balkon: **Top 8** verbindet auf **ca. 51,22 m² Wohnfläche** die Qualitäten einer kompakten Stadtwohnung mit einem Platz im Freien. Die Wohnung liegt im **ersten Stock** des Wiener Altbaus und eignet sich für alle, die ihren Alltag gern um einen gemeinsamen Wohn- und Essbereich gestalten.

Mit **ca. 23,19 m²** bietet die Wohnküche Raum zum Kochen, Essen und Zusammensitzen. Das **ca. 15,92 m² große Zimmer** lässt sich als eigener Schlaf- oder Rückzugsbereich nutzen. Der **ca. 2,94 m² große Balkon** erweitert die Wohnung um eine private Freifläche. Vorraum, Bad und separates WC vervollständigen den Grundriss; das zugeordnete **Kellerabteil mit ca. 9,45 m²** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

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. 6,62 m²
- Wohnküche: ca. 23,19 m²
- Zimmer: ca. 15,92 m²
- Bad: ca. 4,37 m²
- Separates WC: ca. 1,12 m²

AUSSTATTUNG UND FLÄCHEN AUF EINEN BLICK

- 2 Zimmer einschließlich Wohnküche
- ca. 51,22 m² Wohnfläche und ca. 52,69 m² Nutzfläche
- Balkon: ca. 2,94 m²
- Kellerabteil: ca. 9,45 m²
- Personenaufzug im Haus

KAUFPREIS UND KONTAKT

Kaufpreis: 289.000,00 €. 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.