Altbau neu denken | ca. 199,29 m² für Ihre Wohnideen in der Leopoldstadt



Visualisierung – Salon als Sanierungsvorschlag

Objektnummer: 7398/202605505

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Novaragasse 41
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	199,29 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Keller:	20,42 m²
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Betriebskosten:	484,25 €
USt.:	58,52 €

Infos zu Preis:

Monatlich: BK 484,25 € netto + Lift 100,89 € netto, jeweils zzgl. 10 % USt.

Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

Hösch Immobilien GmbH


Visualisierung | Sanierungsvorschlag






Hösch
Immobilien


















Hösch
Immobilien

Hösch
Immobilien

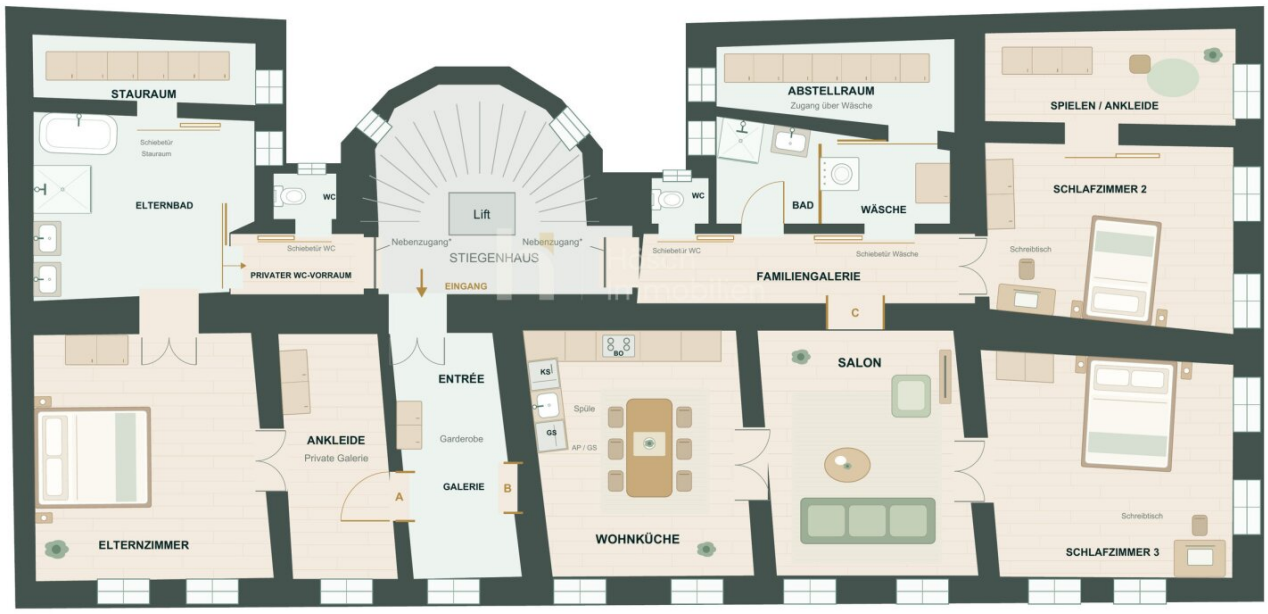
SANIERUNGSVORSCHLAG

Ein Geschoss. Ein Zuhause.

Wohnküche und Salon. Drei Schlafzimmer. Raum für die Familie.

3. OBERGESCHOSS

Novaragasse 41 | 1020 Wien



Bestandsstruktur, schematisch

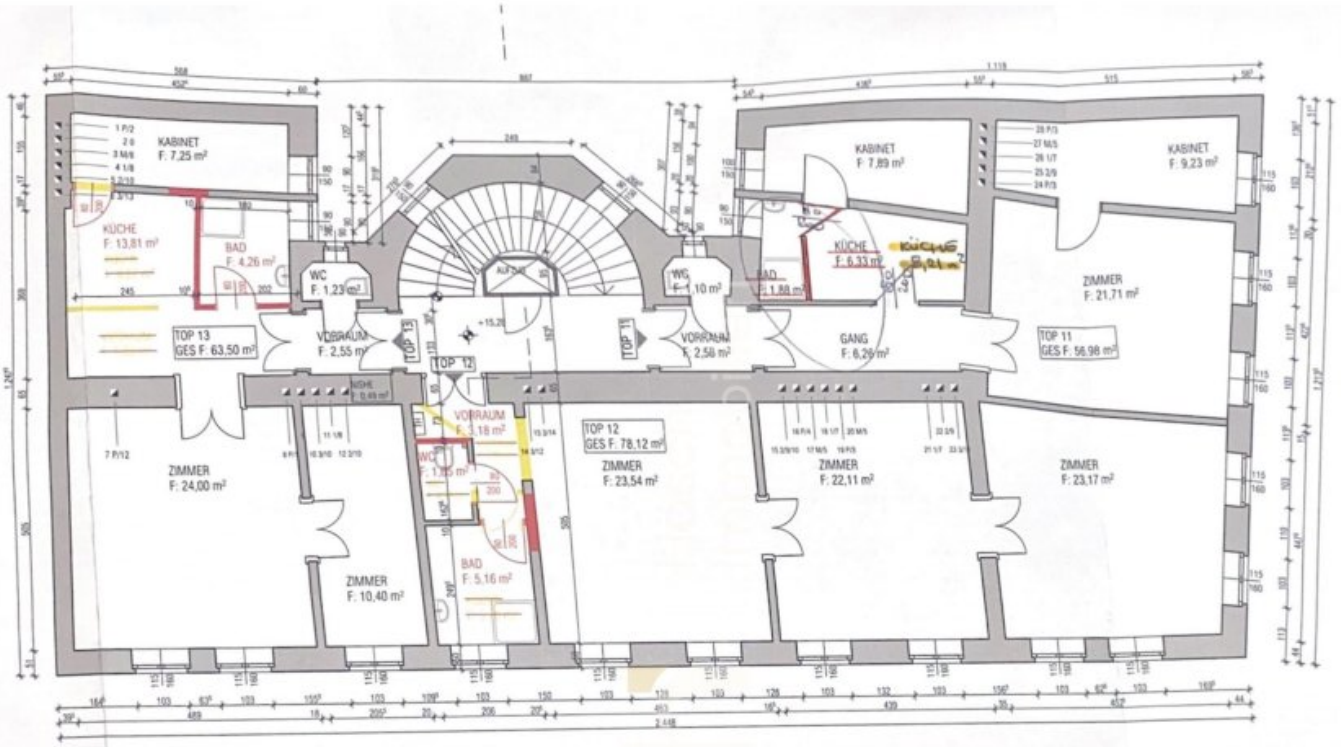
A: vorgeschlagene Tür / B,C: offene Wandverbindungen

Möblierung und Beläge beispielhaft

Küche: KS Kühlschrank / GS Geschirrspüler / BO Backofen / AP Arbeitsplatte über GS

Illustrativer Sanierungs- und Zusammenlegungsvorschlag. Nicht maßstäblich: keine neuen Raum- oder Gesamtflächen berechnet. Umsetzung und *Nebenzugänge vorbehaltlich Aufmaß, Tragwerks-, Haustechnik-, Brandschutz- und Genehmigungsprüfung.

GESTALTUNGSSTUDIE | 22.10.2026



3 OBERGESCHOSS

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.

Viel Platz für ein Zuhause, das Ihre Handschrift trägt. Drei Altbauwohnungen auf derselben Etage eröffnen in der Leopoldstadt eine besondere Gestaltungsmöglichkeit: Auf insgesamt **ca. 199,29 m² Wohnfläche** lässt sich ein großzügiges Wohnkonzept für das gemeinsame Leben und persönliche Rückzugsorte entwickeln.

Das Angebot umfasst **die Tops 11, 12 und 13 gemeinsam im dritten Stock** des Hauses in der Novaragasse 41. Die Wohnungen sind **sanierungsbedürftig**; eine Zusammenlegung ist vorgesehen. Der Personenaufzug im Haus und drei zugeordnete Kellerabteile ergänzen das Flächenangebot.

Der Verkauf erfolgt **ohne bewegliche Möblierung**. Vorhandene **Küchen samt Geräten verbleiben** in den Wohnungen. Auf Wunsch können die auf den Bestandsfotos gezeigten Möbel **gegen Aufpreis** übernommen werden. Die Möblierung des Sanierungsvorschlags ist beispielhaft.

EIN NEUES WOHNKONZEPT ALS VORSCHLAG

Die als Visualisierung gekennzeichneten Innenansichten zeigen beispielhaft, wie Wohnküche und Salon nach einer Sanierung und Einrichtung aussehen könnten. Es handelt sich um Gestaltungsvorschläge, nicht um Fotos des derzeitigen Zustands. Auch die darin dargestellte Ausstattung und Möblierung sind beispielhaft.

Der Plan ist ein Sanierungs- und Zusammenlegungsvorschlag. Die dargestellte Raumaufteilung und Einrichtung beschreiben keinen bereits hergestellten Zustand. Neue Verbindungen und Änderungen an Wänden, Türen und Installationen sind vor einer Umsetzung technisch und hinsichtlich der erforderlichen Bewilligungen zu prüfen. Die folgenden Flächen und Raumangaben beziehen sich auf die drei bestehenden Wohnungen.

DIE DREI BESTEHENDEN WOHNUNGEN

TOP 11 | ca. 56,98 m² Wohnfläche

Eine separate Küche, ein Zimmer und zwei Kabinette bilden die vorhandene Aufteilung. Vorraum, Gang, Bad und separates WC vervollständigen die Wohnung.

- Vorraum: ca. 2,58 m²; Gang: ca. 6,26 m²
- Küche: ca. 6,33 m²
- Zimmer: ca. 21,71 m²
- Kabinette: ca. 7,89 m² und ca. 9,23 m²
- Bad: ca. 1,88 m²; separates WC: ca. 1,10 m²
- Zugeordnetes Kellerabteil: ca. 6,06 m²

TOP 12 | ca. 78,81 m² Wohnfläche

Drei großzügige Zimmer prägen die mittlere Wohnung. Vorraum, Bad und separates WC ergänzen den Bestand.

- Vorraum: ca. 3,18 m²

- Zimmer: ca. 23,54 m², ca. 22,11 m² und ca. 23,17 m²
- Bad: ca. 5,16 m²; separates WC: ca. 1,65 m²
- Zugeordnetes Kellerabteil: ca. 7,02 m²

TOP 13 | ca. 63,50 m² Wohnfläche

Eine separate Küche, zwei Zimmer und ein Kabinett bieten unterschiedliche Raumgrößen. Vorraum, Bad und separates WC vervollständigen die vorhandene Wohnung.

- Vorraum: ca. 2,55 m²
- Küche: ca. 13,81 m²
- Zimmer: ca. 24,00 m² und ca. 10,40 m²
- Kabinett: ca. 7,25 m²
- Bad: ca. 4,26 m²; separates WC: ca. 1,23 m²
- Zugeordnetes Kellerabteil: ca. 7,34 m²

DAS PAKET AUF EINEN BLICK

- Drei Wohnungen gemeinsam: Tops 11, 12 und 13
- Insgesamt ca. 199,29 m² Wohnfläche im Bestand
- Neun Zimmer einschließlich Kabinetten, drei Bäder und drei separate WCs im Bestand

- Dritter Stock im Wiener Altbau; Personenaufzug im Haus
- Drei zugeordnete Kellerabteile mit zusammen ca. 20,42 m², zusätzlich zur Wohnfläche
- Sanierungsbedarf und vorgesehene Zusammenlegung
- Bestandsfreier Verkauf; Übergabe nach Vereinbarung
- Ein gemeinsamer Paketpreis; keine gesonderten Einzelpreise

Der ergänzende möblierte 2D-Plan zeigt eine mögliche Neuordnung: eine gemeinsame Wohnmitte mit Küche und Essbereich, drei Schlafzimmer, zwei Bäder und zwei WCs. Die Elternsuite und weitere Rückzugsbereiche machen anschaulich, wie sich die drei bestehenden Wohnungen zu einem persönlichen Zuhause verbinden könnten.

KAUFPREIS, LAUFENDE KOSTEN UND KONTAKT

Paketkaufpreis: 1.100.000,00 €. Das Erfolgshonorar beträgt **3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.**

Monatliche Betriebskosten: **484,25 € netto**; monatliche Liftkosten: **100,89 € netto**, jeweils zuzüglich 10 % USt.

Die Summe aus Betriebs- und Liftkosten beträgt **643,66 € brutto**.

Für nähere Informationen, weitere Unterlagen und eine persönliche Besichtigung steht Ihnen **Thomas Wagner** unter **+43 676 9486865** oder **t.wagner@hoesch-immobilien.at** gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.