



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 228378

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 360000€

Straße:

1020 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 47.61m²

Kontaktinformationen:

Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

Altbau-Flair modern interpretiert: Vollsanierte 2 Zimmer Wohnung mit hofseitigem Balkon



Vollsaniertes Altbaujuwel mit kleinem Balkon ? 2 Zimmer, beste Lage des 2. Bezirkes
Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im 2. Bezirk von Wien! Diese vollsanierte 2 Zimmer
Wohnung mit hofseitigem Balkon befindet sich im 1. Liftstock eines prunkvollen Altbaus und bietet
ein stilvolles Zuhause in bester Lage.

Das eindrucksvolle Zinshaus in der Novaragasse wurde im Jahr 1887 von Architekt Adalbert
Constantin Swoboda errichtet und zählt zu den beeindruckendsten Altbauten der Wiener
Leopoldstadt. Seine reich verzierte Fassade, die klassischen Stuckelemente und die imposante
Raumhöhe zeichnen dieses Gebäude aus.

Beim Betreten empfängt Sie eine einladende Atmosphäre. Vom Vorraum erreichen Sie das WC,

den charmanten Balkon und die Küche (Anschlüsse vorhanden). Das geräumige Wohnzimmer mit wunderschönem Fischgrätparkettboden und großen Fenstern schafft ein ideales Ambiente für gemütliche Abende. Das Schlafzimmer sowie das Duschbad sind ebenso zentral vom Vorraum aus begehbar. Eine Gas-Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme.

Die Wohnung befindet sich derzeit noch in Sanierung.

Dank der ausgezeichneten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie die Innenstadt und den Praterstern in Kürze. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem modernen Wohntraum in Wien!

Raumaufteilung:

Vorzimmer

Küche (Anschlüsse vorhanden)

Duschbad

WC

Wohn-Essbereich

Schlafzimmer/Kabinett

Stauraum findet sich bei dieser Wohnung im zugeordneten Kellerabteil.

Lage:

Das Objekt befindet sich in der Novaragasse 36A, im 2. Wiener Gemeindebezirk. In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Supermärkte, Apotheken, Bäckereien sowie kleine Boutiquen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die Taborstraße gilt als aufstrebende Wohn- und Geschäftsgegend mit urbanem Flair und vielfältigem kulinarischem Angebot.

Nur wenige Schritte entfernt laden der Augarten und der Wiener Prater zu Spaziergängen, Sport oder Erholung im Grünen ein. Das nahegelegene Donaukanalufer bietet zusätzlich Freizeitmöglichkeiten, Lokale und Radwege.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U1 und U2 ? Praterstern (ca. 5 Gehminuten)

Straßenbahnlinien 2 und 5 (Taborstraße / Praterstern)

Buslinien 5B und 80A

S-Bahn-Knoten Praterstern mit direkter Verbindung zum Flughafen und in die Außenbezirke

Damit erreichen Sie sowohl die Innenstadt (Stephansplatz in ca. 5 Minuten) als auch zahlreiche Naherholungsgebiete schnell und bequem.

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Dieses Objekt eignet sich auch als Anlage da aufgrund des RBG 1971 ein freier Mietzins angewendet werden kann.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerprovision: 3% des Kaufpreises + 20% USt.

Kaufvertragshonorar: 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt und Barauslagen | Kaufvertragserstellung erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler & Gnesda Rechtsanwälte

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein Email, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Wohnfläche: 47.61m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 110.52m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.48m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 360000€

Nebenkosten: 107.87€

Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

E-Mail: carlsen@thurner-realitaeten.at