



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 217264

erstellt am : 17.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 779000€

Straße:

1020 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 95.42m²

Kontaktinformationen:

Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

Elegante City-Wohnung mit Altbauflair in der Novaragasse



Ihr Rückzugsort in der Leopoldstadt ? stilvoll & amp; gemütlich

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im 2. Bezirk von Wien! Diese modernisierte 95,42 m² Wohnung im 4. Stock 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 verzierten Fassade, die klassischen Stuckelemente und die imposante

Raumhöhe zeichnen dieses Gebäude aus.

Beim Betreten empfängt Sie eine einladende Atmosphäre. Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnlich gut geschnittene 3 Zimmer-Altbauwohnung. Das geräumige Wohnzimmer mit eleganten, klassischen Eiche Fischgrät-Parkettboden und großen Fenstern schafft ein ideales Ambiente für gemütliche Abende. Die beiden Zimmer sind direkt vom gemütlichen Wohnbereich begehbar. Die Küche ist separat vom Gang aus zu erreichen und in einer Nische integriert, alle Anschlüsse sind vorhanden. Das moderne Badezimmer mit Dusche sorgt für entspannte Momente. Das WC ist getrennt begehbar. Eine Gas-Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme.

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.

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

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

Raumaufteilung:

Vorzimmer
Duschbad
WC
Wohn-Essbereich mit integrierter Küche (Anschlüsse vorhanden)
2 Schlafzimmer
Balkon hofseitig

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 (Nestroyplatz) und U2 (Taborstraße) (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.

Für eine unverbindliche Besichtigung:

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

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

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerprovision: 3% des Kaufpreises + 20% USt.

Kaufvertragshonorar:

Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH.

Nähere Informationen zum Honorar werden bei Interesse am Objekt übermittelt.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 95.42m²

Zimmer: 3.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 110.52m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.48m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 779000€

Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

E-Mail: carlsen@thurner-realtaeten.at