



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 226472

erstellt am : 18.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 400000€

Straße:

1020 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 63.43m<sup>2</sup>

## **Elegante City-Wohnung mit Altbauflair in der Novaragasse**



Ihr Rückzugsort in der Leopoldstadt ? stilvoll & gemütlich

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im 2. Bezirk von Wien! Diese modernisierte 63,43 m<sup>2</sup> Wohnung im 2. 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 2-Zimmer-Altbauwohnung. Das geräumige Wohnzimmer mit

eleganten, klassischen Eiche Fischgrät-Parkettboden und großen Fenstern schafft ein ideales Ambiente für gemütliche Abende. Das Zimmer ist 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.

Die Fotos mit Möblierung wurden mir KI erstellt zur besseren Veranschaulichung!

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 Wohnraum in Wien!

Raumaufteilung:

Vorzimmer mit integrierter Küche (Anschlüsse vorhanden)

Duschbad

WC

Wohn-Essbereich

Schlafzimmer

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.

Kontaktieren Sie gerne Frau Petra Gepp persönlich unter +43 660 201 89 47 sowie auch unter [gepp@thurner-realitaeten.at](mailto:gepp@thurner-realitaeten.at). Unser Büro erreichen Sie unter [office@thurner-realitaeten.at](mailto:office@thurner-realitaeten.at).

????????????????

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 63.43m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 110.52m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.48m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 400000€

Nebenkosten: 144.6€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: [gepp@thurner-realitaeten.at](mailto:gepp@thurner-realitaeten.at)