

**Erdgeschosswohnung in Hernals, zwei Zimmer,  
sanierungsbedürftig!**



**Objektnummer: 183663447**

**Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1170 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1961                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 44,68 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 44,68 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 33,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,11                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 150.000,00 €                            |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 3.636,36 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 80,27 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 8,03 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Kamil Lagun, M.Sc.**

Lagun Realitäten GmbH  
Schlossgasse 10-12

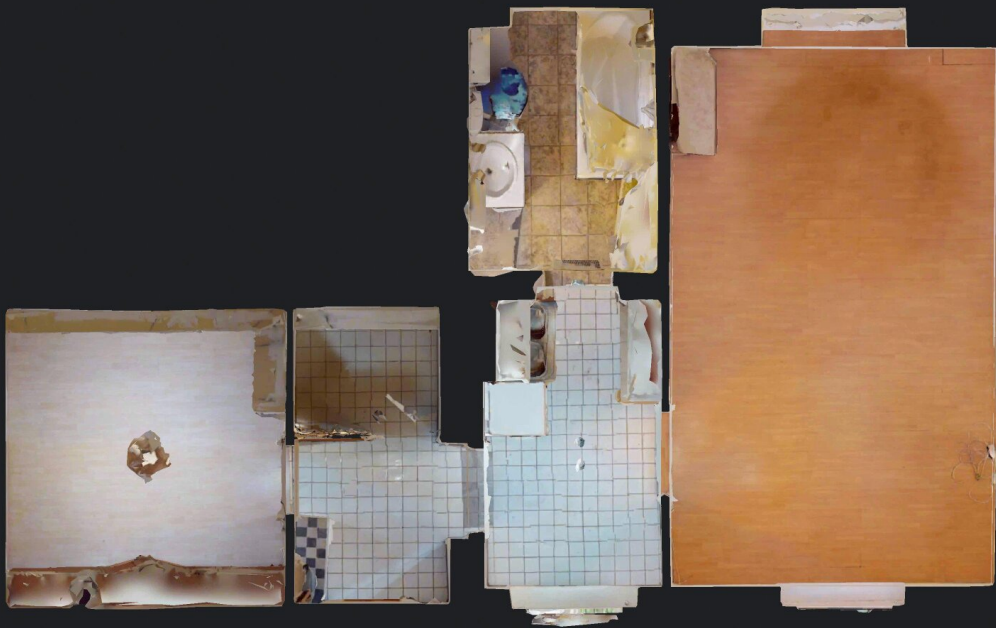












LACUN

# Objektbeschreibung

## Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung im hofseitigen Erdgeschoss – Hernals

In ruhiger Innenhoflage des 17. Wiener Gemeindebezirks befindet sich diese ca. 44 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines Neubaus aus 1961. Die Einheit überzeugt durch ihre kompakte Raumaufteilung und bietet viel Potenzial für individuelle Sanierungskonzepte – ideal für EigennutzerInnen mit handwerklichem Geschick oder InvestorInnen mit Blick auf nachhaltige Stadtentwicklung.

Die Wohnung besteht aus zwei Zimmern, einem Bad mit WC, einer kleinen **Abstellnische** sowie einem zentralen Vorraum. Beheizt wird über Gas-Einzelöfen. Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet, die Substanz ist solide.

### Lage & Infrastruktur

Die Zeillergasse liegt nur wenige Gehminuten von der S-Bahnstation Hernals entfernt. Nahversorger, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in direkter Umgebung. Auch das Krankenhaus Göttlicher Heiland und eine Klinik sind rasch erreichbar.

### Eckdaten im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 44 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer + **Abstellnische**
- hofseitiges Erdgeschoss
- sanierungsbedürftiger Zustand
- Eigentumswohnung, sofort beziehbar
- Energieausweis: HWB 33,9 (B), fGEE 1,11 (C)

**Kaufpreis:** € 150.000,–

Monatliche BK: € 143,82 inkl. Rücklage

Rücklage per 31.12.2024: € 81.795,–



**Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

**Ihr Ansprechpartner:**

**Kamil Lagun, M.Sc.**

Immobilientreuhänder

Lagun Realitäten GmbH

Theresiengasse 47 / Hofgebäude

1180 Wien

? +43 699 18357087

? [office@lagun.at](mailto:office@lagun.at)

? [www.lagun-real.at](http://www.lagun-real.at)

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

***"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."***

***"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."***

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap