Erdgeschosswohnung in Hernals, zwei Zimmer, sanierungsbedürftig!



Objektnummer: 183663447

Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Nutzfläche: Zimmer:

Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis: Kaufpreis / m²: Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Etage

Österreich 1170 Wien

1961

Sanierungsbeduerftig

Neubau 44,00 m² 44,00 m²

1

1

B 33,90 kWh / m² * a

C 1,11

150.000,00 € 3.636,36 € 80.27 €

80,27 € 8,03 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Kamil Lagun, M.Sc.

Lagun Realitäten GmbH Schlossgasse 10-12











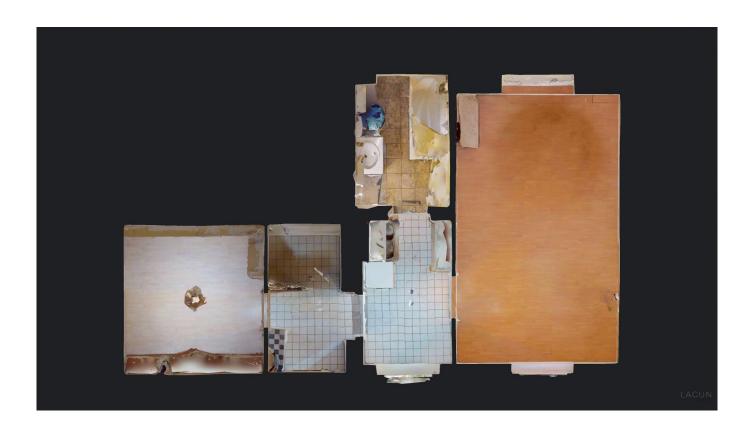












Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung im hofseitigen Erdgeschoss – Hernals

In ruhiger Innenhoflage des 17. Wiener Gemeindebezirks befindet sich diese ca. 44 m² 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 m²

• 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 ? 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