

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



LAGUN

Objektnummer: 183663447

Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Kamil Lagun, M.Sc.

Lagun Realitäten GmbH
Schlossgasse 10-12





LAGUN



LAGUN



LAGUN







LAGUN

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 Vorräum. 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