

**Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung in 1140 Wien –  
Perfekt für Pärchen oder AnlegerInnen**



**Objektnummer: 183663435**

**Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1964                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 52,30 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 52,30 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Keller:</b>                       | 3,00 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,77                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 159.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 103,00 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 25,20 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



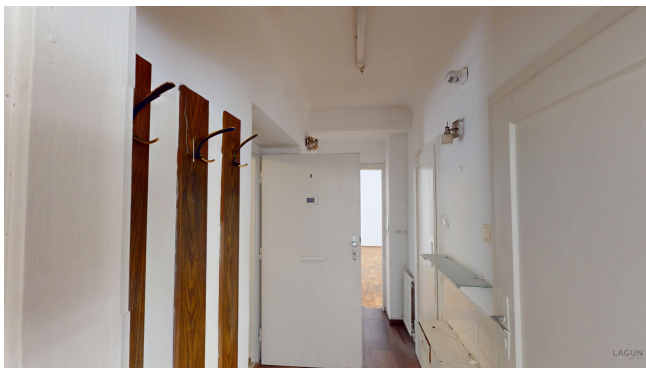
**Kamil Lagun, M.Sc.**

Lagun Realitäten GmbH  
Theresiengasse 47 / Hofgebäude







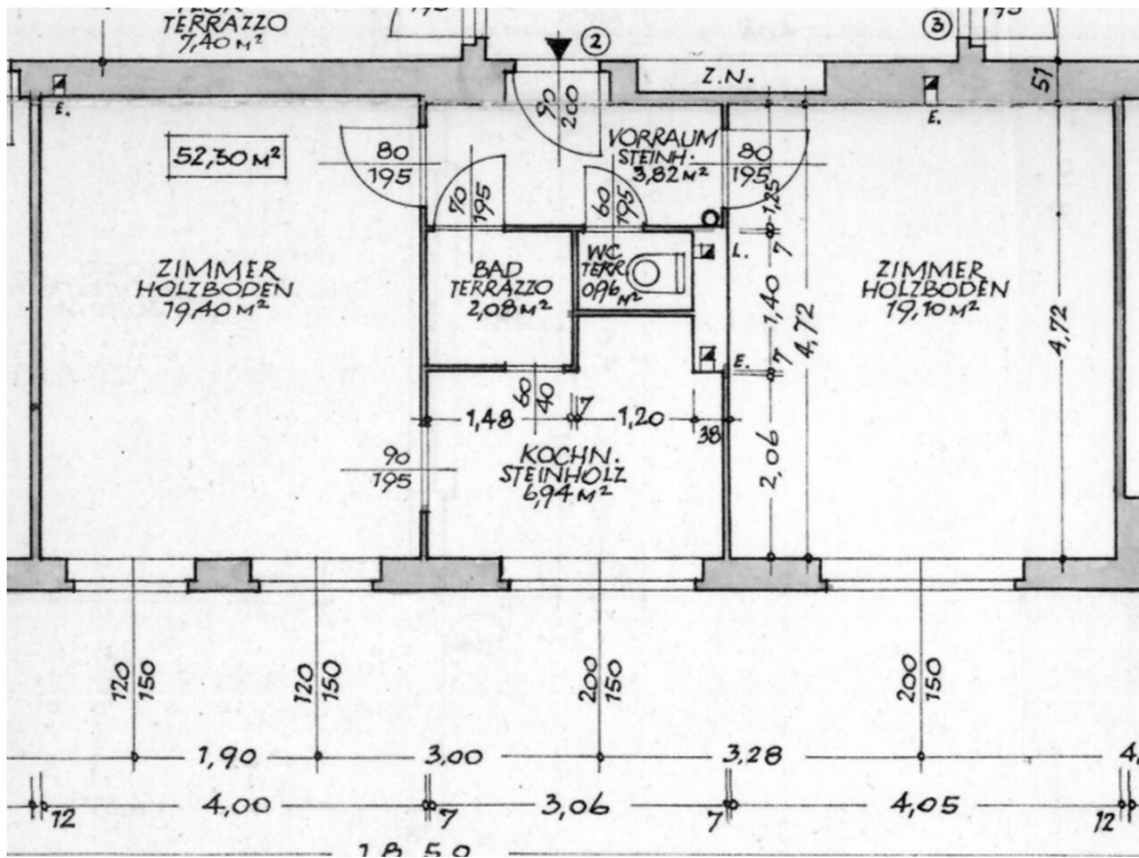






LAGUN







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine kompakte, **sanierungsbedürftige Wohnung mit rund 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche** im Erdgeschoss eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 1964. Die Einheit überzeugt durch **eine klassische 2-Zimmer-Aufteilung** und eignet sich sowohl für EigennutzerInnen als auch für AnlegerInnen mit Weitblick.

### Besonderheiten:

- Sehr gut geschnittener Grundriss
- Wohnzimmer und Schlafzimmer separat begehbar
- Separates WC, Badezimmer mit Badewanne
- Estrich- und Parkettböden
- Ruhige Lage in Wohnstraße
- Praktisches Kellerabteil
- angemessene Zinsbildung gegeben

### Renovierungsbedarf:

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand – ideal für KäuferInnen, die sich gestalterisch entfalten möchten.

Heizkörper sind installiert, Therme muss eingebaut werden. Alle Anschlüsse hierfür sind vorhanden.

Das Badezimmer muss neu gemacht werden.

### Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 52,3 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Kellerabteil: ca. 3 m<sup>2</sup>
- Etage: Erdgeschoss

- Baujahr: ca. 1964
- Zustand: sanierungsbedürftig
- Heizwärmebedarf: 110 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse D)
- fGEE: 2,77 (Klasse E)

**Kaufpreis:** € 159.000,—

**Betriebskosten gesamt:** ca. € 261,20 / Monat (inkl. Rücklage und USt)

Die Wohnung ist **sofort verfügbar** und bietet ein interessantes Preis-Leistungs-Verhältnis in einem aufstrebenden Wohnviertel Wiens.

## Highlights

- Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung in gutem Grundriss
- Ideale Lage im 14. Bezirk (Nähe U3 Hütteldorfer Straße)
- Rasche Anbindung an Öffis und Zentrum
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Badezimmer mit Wanne und separates WC
- Eigener Kellerraum
- Top-Infrastruktur in Gehweite
- Für EigennutzerInnen oder AnlegerInnen mit Entwicklungspotenzial

**Kamil Lagun, M.Sc.**

Immobilientreuhänder

Lagun Realitäten GmbH

Theresiengasse 47 / Hofgebäude

1180 Wien

? +43 699 183 570 87

? [anfrage@lagun-real.at](mailto:anfrage@lagun-real.at)

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

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 <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap