

**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>	140.000,00 €
<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





LAGUN



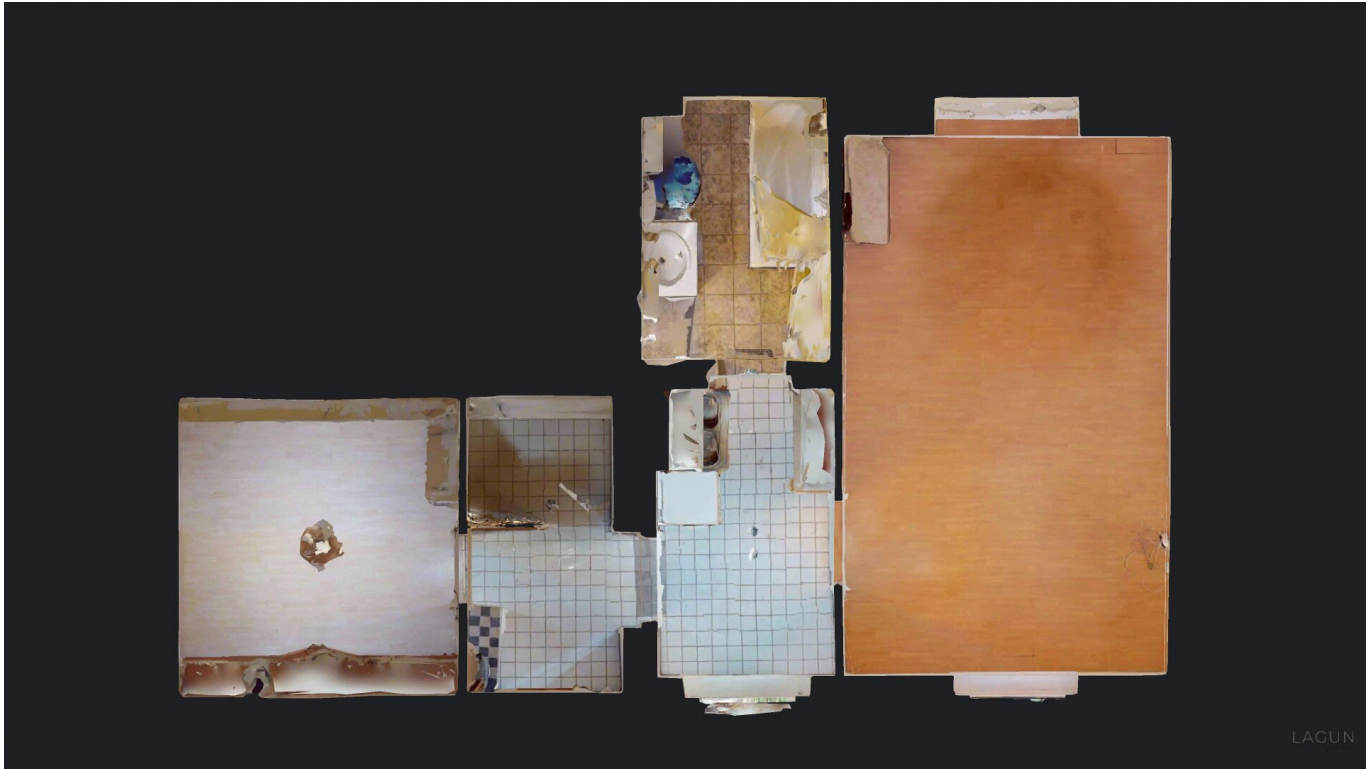
LAGUN



LAGUN







# 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