

**++NEU++ Top Sanierte 2 Zimmer Garten Wohnung!
Erstbezug! Tolle Lage**



Objektnummer: 5228

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,32 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	15,00 m²
Kaufpreis:	214.900,00 €
Betriebskosten:	97,44 €
USt.:	9,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

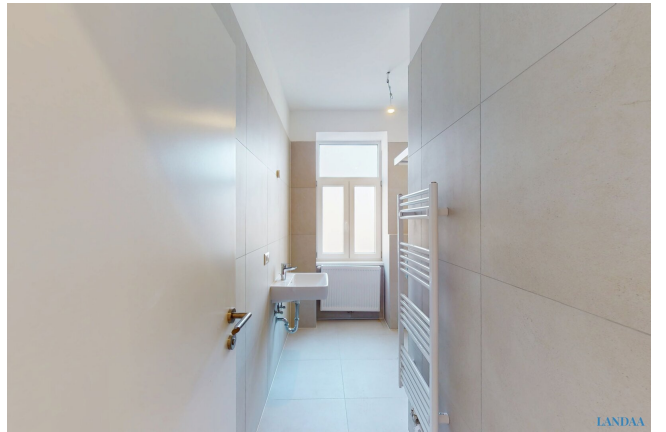
Ihr Ansprechpartner

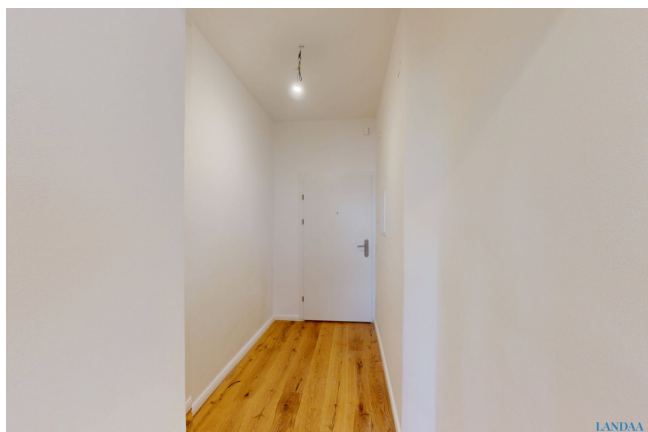


Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

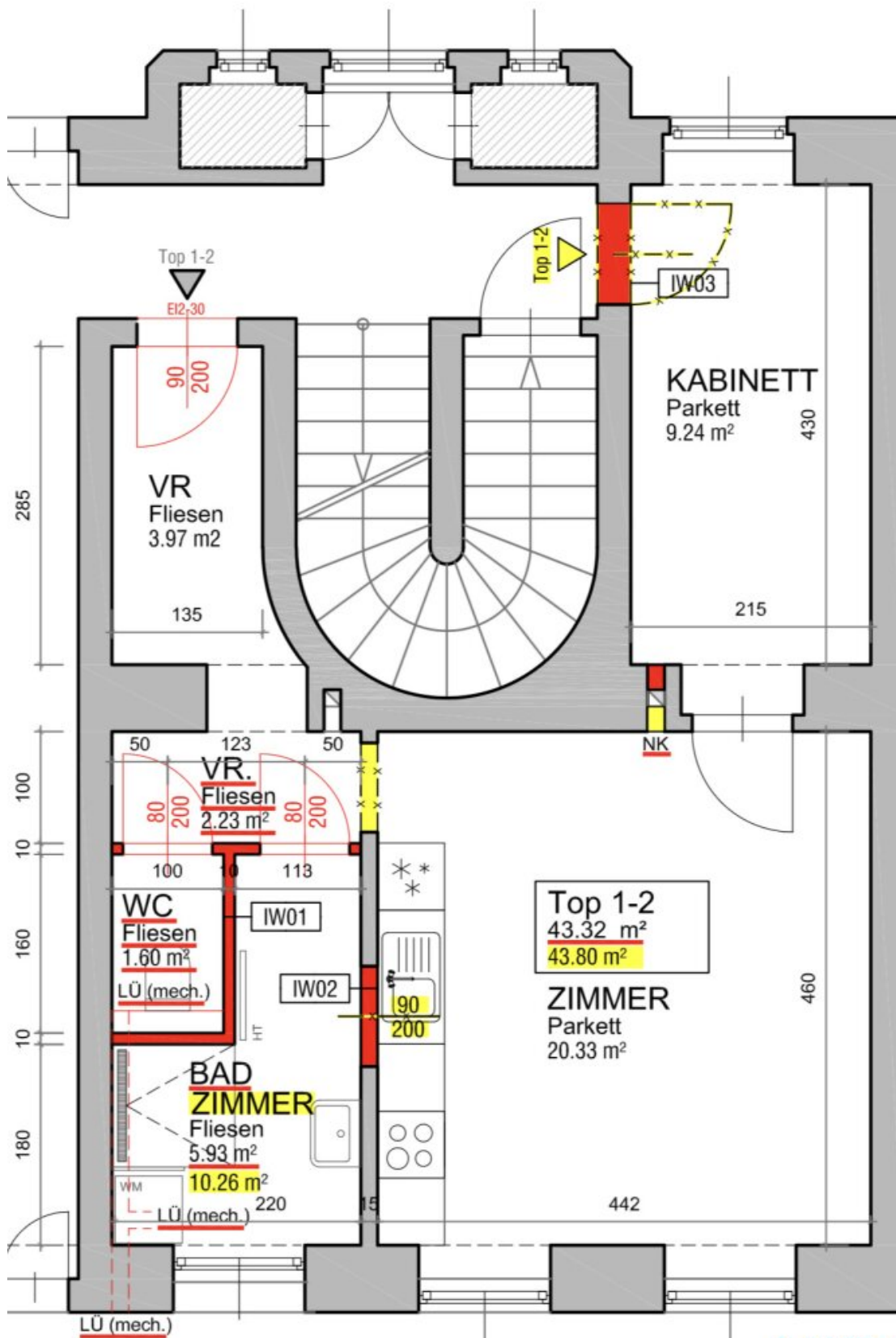
H +43676 84 37 77 777











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **hochwertig generalsanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung** in einem charmanten Altbauhaus in der **Lacknergasse 53 im 18. Wiener Gemeindebezirk**. Die Wohnung präsentiert sich im **Erstbezug** und vereint klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort.

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurde besonderer Wert auf **hochwertige Materialien, eine zeitgemäße Ausstattung sowie eine funktionale Raumaufteilung** gelegt. Dadurch eignet sich die Wohnung ideal sowohl für Eigennutzer als auch als **attraktive Anlageimmobilie**.

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** eines gepflegten Altbauhauses, das ebenfalls saniert wurde. Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnung eine **angenehm ruhige Wohnatmosphäre**. Die Räume sind **hell und freundlich**, wobei ein Teil der Wohnung **straßenseitig** und ein Teil **hofseitig** ausgerichtet ist.

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine durchdachte und praktische Raumaufteilung:

- **Vorzimmer / Eingangsbereich** mit ausreichend Platz für Garderobe
- **Großzügige Wohnküche** als zentraler Wohnbereich mit viel Gestaltungsspielraum
- **Ruhiges Schlafzimmer** mit angenehmer Atmosphäre
- **Modernes Badezimmer** mit hochwertiger Dusche und eleganten Fliesen
- **Separates WC** mit moderner Ausstattung

Durch die kompakte, gut geplante Aufteilung entsteht ein **angenehmes Wohngefühl mit optimal genutztem Raum**.

Ausstattung

Im Rahmen der Generalsanierung wurde die Wohnung **technisch und optisch auf einen modernen Standard gebracht**.

Zu den wichtigsten Ausstattungsmerkmalen zählen:

- **Hochwertiger Parkettboden** in den Wohnräumen
- **Moderne, stilvolle Fliesen** im Badezimmer und im WC
- **Neue Kunststofffenster mit Zweifachverglasung** für gute Wärme- und Schalldämmung
- **Komplett erneuerte Heizungsanlage**
- **Gasetagenheizung** für individuelle und effiziente Heizkostenkontrolle
- **Modernes Badezimmer mit Dusche**
- **Separates WC**

Die Kombination aus **klassischem Altbaucharme und moderner Ausstattung** schafft eine besonders attraktive Wohnqualität.

Gebäude

Das Objekt befindet sich in einem **schönen, klassischen Wiener Altbauhaus**, das ebenfalls Teil **saniert wurde**. Dadurch profitieren zukünftige Eigentümer von einer **gepflegten Liegenschaft und einem angenehmen Wohnumfeld**.

Optionaler Gartenanteil

Ein besonderes Highlight stellt die Möglichkeit dar, **einen Gartenanteil gegen Aufpreis (ca. € 5.000,-) zu erwerben**. Dies bietet zusätzlichen Freiraum im Grünen und steigert die Wohnqualität erheblich – eine seltene Gelegenheit bei Wohnungen in dieser Lage.

Ein Energieausweis liegt derzeit nicht vor, obwohl der Eigentümer auf die gesetzliche Pflicht zur Vorlage aufmerksam gemacht wurde. Daher wird eine für Baujahr und Art der Immobilie übliche energetische Qualität vorausgesetzt. Für die tatsächlichen Kennwerte kann keine Gewähr übernommen werden.

Zur Information: bei manchen Bildern handelt es sich hier um KI-Visualisierungen (Beispielfotos) !!!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap