



Inserat ID: 181422

erstellt am : 29.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 140000€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 44m²

Nutzfläche: 44m²

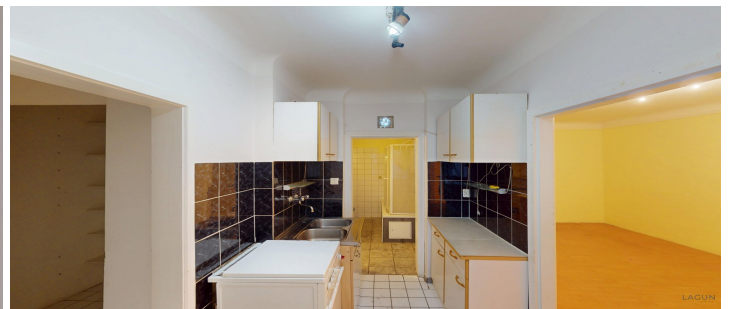
Kontaktinformationen:

Kamil Lagun, M.Sc.

Tel:

anfrage@lagun-real.at

Erdgeschosswohnung in Hernals, zwei Zimmer, sanierungsbedürftig!



Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung im hofseitigen Erdgeschoss ? Hernals

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

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. here 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

Eckdaten

Wohnfläche: 44m²

Nutzfläche: 44m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Ofen

Befuerung: Gas,

hwbwert: 33.9m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 1.11m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 140000€

Nebenkosten: 80.27€

Kontaktinformationen

Vorname: Kamil

Nachname: Lagun, M.Sc.

E-Mail: anfrage@lagun-real.at