

**Sanierte Altbauwohnung nahe U1 – ruhige Sackgasse  
beim Viktor-Adler-Platz**



**Objektnummer: 1901/54**

**Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Adresse                      | Erlachgasse          |
| Art:                         | Wohnung              |
| Land:                        | Österreich           |
| PLZ/Ort:                     | 1100 Wien            |
| Zustand:                     | Voll_saniert         |
| Wohnfläche:                  | 46,33 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:                      | 1                    |
| Bäder:                       | 1                    |
| WC:                          | 1                    |
| Kaufpreis:                   | 219.000,00 €         |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> : | 4.726,96 €           |
| Betriebskosten:              | 147,38 €             |
| Sonstige Kosten:             | 69,25 €              |
| Provisionsangabe:            |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Clemens Palz

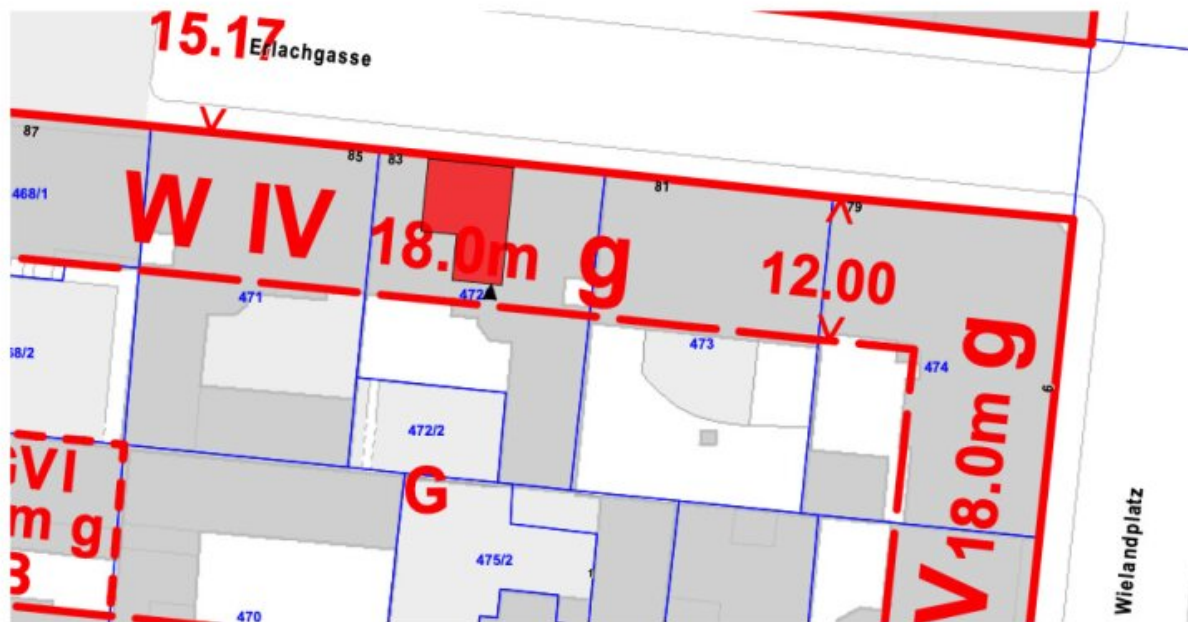
Conzeptio Immobilien GmbH  
Anton-Baumgartner-Straße 44 / A5 / 232  
1230 Wien

T +436605487750

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

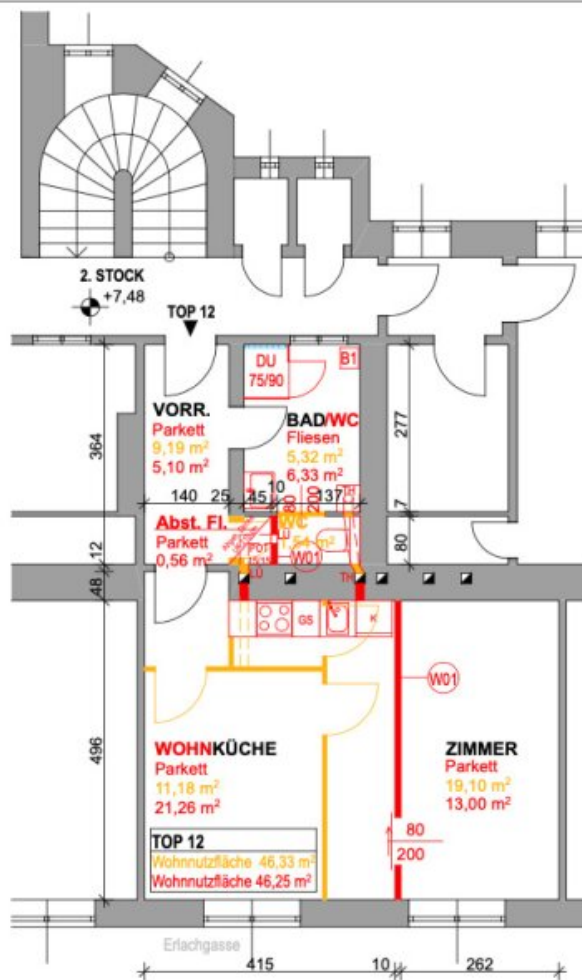






Lageplan

1:500



Grundriss, 2. Stock

1:100

#### LEGENDE

|                                                                                                                       |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:gray; border:1px solid black;"></span>   | BESTAND |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> | ABBRUCH |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span>    | NEU     |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span>   | STATIK  |



#### Aufbauten

##### W1 Leichtbauwand

1,25 cm GK-Platte  
7,50 cm CW-Profil  
dazw. Mineralwolle  
1,25 cm GK-Platte  
10,00 cm  
(GKBi- Platte im Nassbereich)

##### B1 Fußboden

1,00 cm Fliesen  
F-Anstrich, 15 cm  
seitl. Hochzug  
4,00 cm Estrich  
0,50 cm Ethafoam  
Decke Bestand  
5,50 cm

## Objektbeschreibung

In einer **ruhigen Sackgasse nahe dem beliebten Viktor-Adler-Platz** gelangt diese rund **46,3 m<sup>2</sup> große Wohneinheit** im **2. Stock eines klassischen Wiener Zinshauses** zum Verkauf. Aufgrund der **hervorragenden Lage** und der **attraktiven Größe** eignet sich die Wohnung sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Anleger**, da trotz **Altbaustil** ein **freier Mietzins** berechnet werden kann.

Die Wohnung wurde **in den letzten Jahren umfassend saniert**. Dabei wurden unter anderem **Raumaufteilung, Elektrik, Böden sowie Badezimmer und WC erneuert**, wodurch sich die Wohneinheit heute in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus **klassischem Altbaucharakter, hohen Räumen (ca. 2,7 m)** sowie der hervorragenden **U-Bahn-Anbindung**.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von **46,3 m<sup>2</sup>** und überzeugt durch eine praktische und gut nutzbare Raumstruktur.

Vom **Vorraum** aus sind sämtliche Räume zentral erreichbar.

Das **großzügige Wohnzimmer** bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Wohn- und Essbereich.

Angrenzend daran befindet sich das **separate Schlafzimmer**, das durch seine ruhige Lage einen angenehmen Rückzugsort bietet.

Die **Einbauküche** ist funktional ausgestattet und verfügt über Kochfeld, Backofen sowie Kühlschrank.

Ein besonderes Komfortmerkmal ist das **getrennte Badezimmer und WC**, was in Wohnungen dieser Größe nicht selbstverständlich ist.

Das Badezimmer verfügt über eine **moderne Dusche** und wird über eine **Gasetagenheizung mit Warmwasseraufbereitung** versorgt.

## Ausstattung

- Wohnfläche: **46,3 m<sup>2</sup>**
- **Wohnzimmer + separates Schlafzimmer**
- umfassend saniert in den letzten Jahren

- **Einbauküche vorhanden**
- **Badezimmer und WC getrennt**
- **Gasetagenheizung**
- **hohe Altbaudecken (ca. 2,7 m)**
- **Kellerabteil vorhanden**
- **Innenhof zur Mitbenutzung**

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe des **Viktor-Adler-Platzes**, einem lebendigen Zentrum des **10. Wiener Gemeindebezirks** mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Nahversorgern.

Besonders hervorzuheben ist die **hervorragende öffentliche Anbindung**:

Die **U-Bahn-Stationen Reumannplatz und Keplerplatz (U1)** sind jeweils in etwa **3 Gehminuten** erreichbar.

Von dort bestehen schnelle Verbindungen zu:

- **Wien Hauptbahnhof**
- **Stephansplatz**
- **Wiener Innenstadt**

Gleichzeitig sorgt die Lage in einer **verkehrsberuhigten Sackgasse** für ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld.

Diese Wohnung eignet sich ideal für:

- **Singles oder Pendler**, die eine zentrale Lage mit perfekter öffentlicher Anbindung suchen
- **Stadtliebhaber**, die das urbane Leben rund um den Viktor-Adler-Platz genießen möchten

- **Anleger**, die eine kompakte Wohnung in sehr gut angebundener Lage erwerben möchten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap