

**Attraktives 4% Renditeobjekt: 2-Zimmer Altbauwohnung,
unbefristet vermietet**



Objektnummer: 5612/376

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,39 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 160,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Kaufpreis:	205.470,00 €
Kaufpreis / m²:	2.990,14 €
Betriebskosten:	179,12 €
USt.:	19,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Ivona Jelovic

WI-RE Immobilienmakler GmbH
Börsegasse 12/M1
1010 Wien







WIENER IMMOBILIEN

REAL ESTATE

Börsegasse 12/M1 - 1010 Wien
T: +43 1 512 22 27

*Durchdachte Wohnungen
für den Alltag.*

office@wi.immo
www.wi.immo



TOP 41

3. Stock
Erlachgasse 139

TOP	41
01	Vorraum 5,81 m ²
02	WC 1,56 m ²
03	Küche 3,84 m ²
04	Bad 3,50 m ²
05	Zimmer 19,29 m ²
06	Zimmer 20,37 m ²
07	Abstellraum 4,02 m ²
Wohnnutzfläche 58,39 m²	



Etagegasse

Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Borsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wi.immo

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca.Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entwässerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

0m 1m 5m
M = 1:75 bei Format din A3



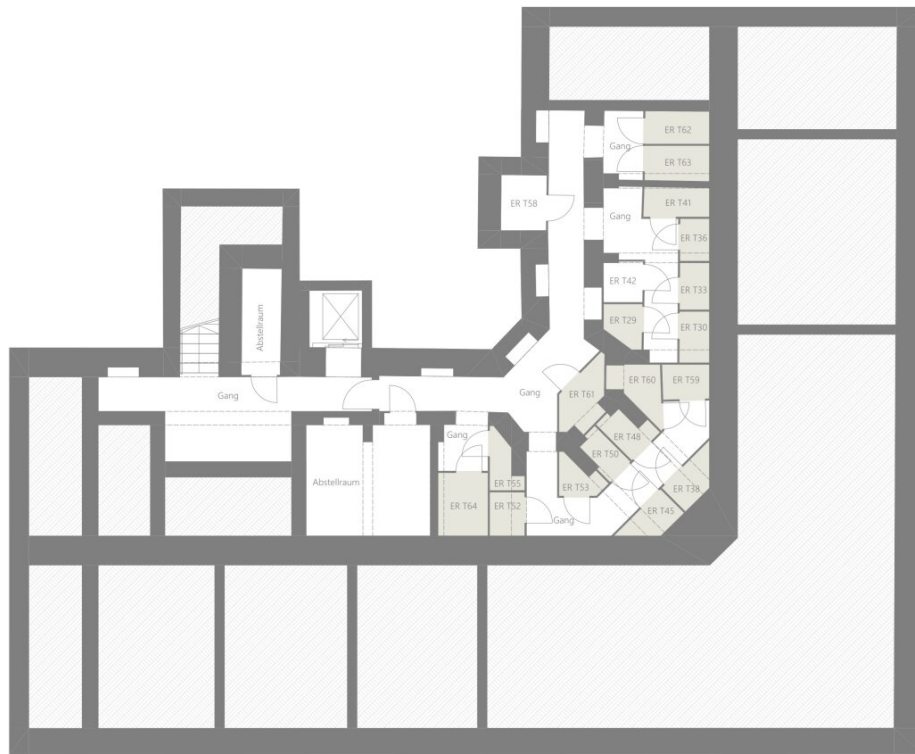
Planstand:
01.04.2026



Keller

Geschossplan

Erlachgasse 139



Einlagerraum	
TOP 29	1,41 m ²
TOP 30	1,47 m ²
TOP 33	1,33 m ²
TOP 36	1,19 m ²
TOP 38	1,64 m ²
TOP 41	1,85 m ²
TOP 45	1,58 m ²
TOP 48	1,49 m ²
TOP 50	1,26 m ²
TOP 52	1,47 m ²
TOP 53	1,27 m ²
TOP 55	1,35 m ²
TOP 59	1,56 m ²
TOP 60	1,70 m ²
TOP 61	2,37 m ²
TOP 62	2,02 m ²
TOP 63	2,17 m ²
TOP 64	3,00 m ²

Exklusivvertrieb



WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Borsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wi.immo

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca.Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entwässerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

0m 1m 5m
M = 1:100 bei Format din A3



Planstand:
01.04.2026

Objektbeschreibung

Die Erlachgasse liegt in einem lebendigen und hervorragend angebundenen Stadtteil des 10. Wiener Gemeindebezirks. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, kleinen Geschäften sowie vielfältigen Restaurants und Cafés.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U1-Station Reumannplatz sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt, zum Hauptbahnhof und darüber hinaus.

Auch Erholung kommt nicht zu kurz – nahegelegene Grünflächen wie der Arthaberpark, der Wienerberg oder der Laaer Wald laden zu Freizeit und Entspannung im Grünen ein.

Die Wohnung

- + Wohnzimmer
- + Küchennische
- + 1 Schlafzimmer
- + Badezimmer mit Wanne und Waschbecken
- + Toilette mit Waschbecken
- + Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- + Vorraum

Die Ausstattung

- + gepflegter Parkettboden im neuwertigen Zustand
- + Fliesen in den Nassräumen
- + Hauseigene Sat-Anlage
- + zugeordnetes Kellerabteil

Diese charmant, sanierte Etagenwohnung im 3.Obergeschoß bietet auf 58m² ein durchdachtes Raumkonzept mit 2 Zimmern und einer separaten Küchennische.

Der Käufer übernimmt die Wohnung mit bestehendem Mieter. Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit weiter! Der aktuelle Hauptmietzins beträgt: 581,98 € netto +10% UST (Die Gesamtmiete inkl. BK und USt : 857,18 €)

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung. Wir freuen uns, Ihnen diese tolle Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen!

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 <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap