

**4% Anlageobjekt - unbefristet vermietet**



**Objektnummer: 5612/363**

**Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	52,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 160,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,86
<b>Kaufpreis:</b>	180.366,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.913,48 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,51 €
<b>USt.:</b>	17,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.*

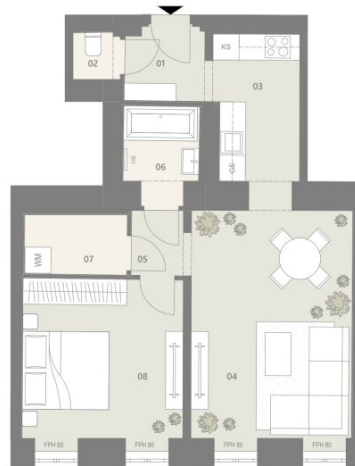
office@wi.immo  
www.wi.immo



## TOP 12

1. Stock  
Erlachgasse 139

TOP	12
01	Vorraum 3,08 m <sup>2</sup>
02	WC 1,17 m <sup>2</sup>
03	Küche 6,54 m <sup>2</sup>
04	Zimmer 19,56 m <sup>2</sup>
05	Vorraum 1,81 m <sup>2</sup>
06	Bad 3,59 m <sup>2</sup>
07	Abstellraum 3,27 m <sup>2</sup>
08	Zimmer 13,65 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>52,67 m<sup>2</sup></b>



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



# 1. Stock

## Geschossplan

Erlachgasse 139



<b>TOP</b>	<b>10</b>
Wohnnutzfläche	51,11 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,16 m <sup>2</sup>
<b>TOP</b>	<b>12</b>
Wohnnutzfläche	52,67 m <sup>2</sup>
<b>TOP</b>	<b>17</b>
Wohnnutzfläche	56,05 m <sup>2</sup>
<b>TOP</b>	<b>18</b>
Wohnnutzfläche	52,27 m <sup>2</sup>
<b>TOP</b>	<b>21</b>
Wohnnutzfläche	55,57 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,29 m <sup>2</sup>

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

Exklusivvertrieb  
**WIENER IMMOBILIEN**  
REAL ESTATE

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



## 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, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- + Toilette
- + 1 großzügiger Abstellraum
- + Vorraum

### Die Ausstattung

- + gepflegter Parkettboden im neuwertigen Zustand
- + Fliesen in den Nassräumen
- + Hauseigene Sat-Anlage
- + Elektroheizung im Badezimmer

+ zugeordnetes Kellerabteil

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1100 Wien! Diese charmante und sanierte Etagenwohnung im 1.Obergeschoß bietet auf 53m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept mit 2 Zimmern und einer separaten Küchennische.

Der Kaufpreis von nur 150.305€ macht diese Wohnung zu einem attraktiven Anlage Angebot. Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich dieses Schmuckstück in 1100 Wien – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

**Der Käufer übernimmt die Wohnung mit bestehendem Mieter. Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit weiter! Der aktuelle Hauptmietzins beträgt: 511,51Euro netto +10% UST ( Die Gesamtmiete inkl. BK und USt : 749,85Euro)**

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