

Chice, wunderschön sanierte Gartenwohnung



Objektnummer: 5612/361

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,71 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	30,05 m ²
Heizwärmebedarf:	E 160,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Kaufpreis:	188.900,00 €
Kaufpreis / m²:	4.000,21 €
Betriebskosten:	152,29 €
USt.:	16,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Ivona Jelovic

WI-RE Immobilienmakler GmbH
Börsegasse 12/M1








WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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

*Durchdachte Wohnungen
für den Alltag.*

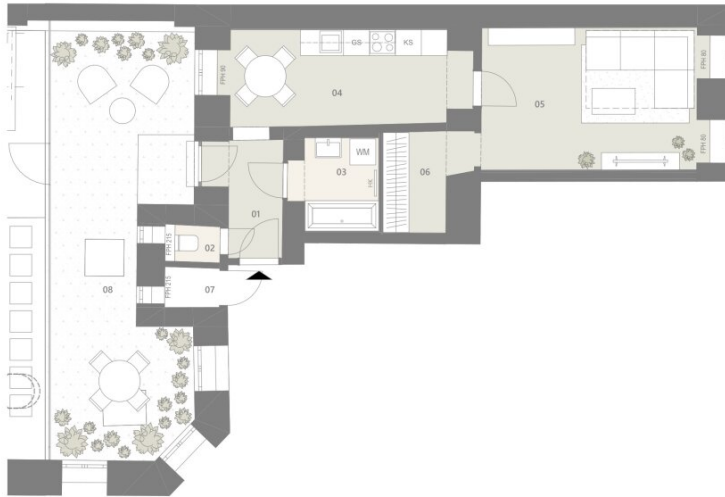
office@wi.immo
www.wi.immo



TOP 9

Erdgeschoss
Erlachgasse 139

TOP	9
01	Vorraum 3,43 m ²
02	WC 0,88 m ²
03	Bad 3,70 m ²
04	Küche 11,91 m ²
05	Zimmer 16,38 m ²
06	Abstellraum 3,41 m ²
Wohnnutzfläche 39,71 m²	
07	Abstellraum 1,17 m ²
08	Garten 30,05 m ²



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



Erdgeschoss

Geschossplan

Erlachgasse 139

TOP	1
Wohnnutzfläche	46,67 m ²
TOP	4
Wohnnutzfläche	58,81 m ²
TOP	5
Wohnnutzfläche	81,95 m ²
TOP	9
Wohnnutzfläche	39,71 m ²
Abstellraum	1,17 m ²
Garten	30,05 m ²



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 & 1 Schrankraum
- + 1 externer Abstellraum im Stiegenhaus / vor Eingang

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 – eine vollsanierte Erdgeschosswohnung, die modernes Wohnen mit urbanem Komfort perfekt verbindet. Diese attraktive Wohnung bietet auf 39,71 m² ein gemütliches und durchdachtes Raumkonzept mit einem großzügigen Zimmer und einer offenen Wohnküche, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt.

Der Kaufpreis von 188.900 € macht diese Immobilie besonders interessant für Singles, Paare oder als lukrative Investitionsmöglichkeit. Die hochwertige Sanierung sorgt für ein modernes Wohngefühl: elegante Parkett- und Fliesenböden schaffen ein angenehmes Ambiente.

Ein besonderer Pluspunkt ist der eigene Garten, der Ihnen als grüne Oase zur Entspannung und Erholung zur Verfügung steht – ideal, um frische Luft zu genießen oder kleine Gartenprojekte umzusetzen. Für zusätzlichen Komfort sorgt der Personenaufzug, der den Zugang zur Wohnung barrierefrei gestaltet.

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