Attraktives Investment mit 4% Rendite: Großzügige 4 Zimmer Altbauwohnung



Objektnummer: 5612/360

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:	81,95 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 160,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Kaufpreis:	187.880,00 €
Betriebskosten:	252,22 €
USt.:	30,33 €

Infos zu Preis:

Angeführter Preis = Nettopreis. Dieser gilt +20%USt ! USt Überrechnung möglich!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Sagan

WI-RE Immobilienmakler GmbH
Börsegasse 12/M1
1010 Wien

T +43 1 512 22 27
H +43 664 88 57 82 07

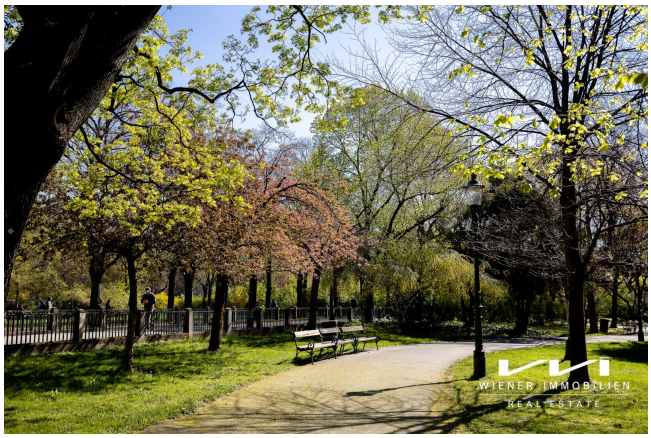

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
©real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

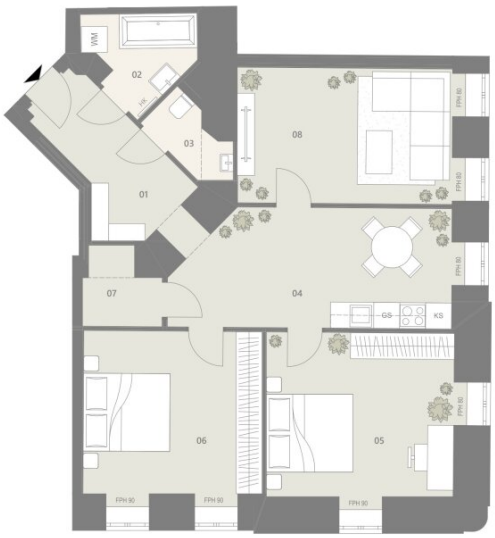
WIENER IMMOBILIEN

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 5

Erdgeschoss

Erlachgasse 139

TOP		5
01	Vorraum	7,66 m²
02	Bad	4,52 m²
03	WC	2,40 m²
04	Küche	16,98 m²
05	Zimmer	16,44 m²
06	Zimmer	15,53 m²
07	Abstellraum	2,87 m²
08	Zimmer	15,55 m²
Wohnnutzfläche		**81,95 m²**



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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

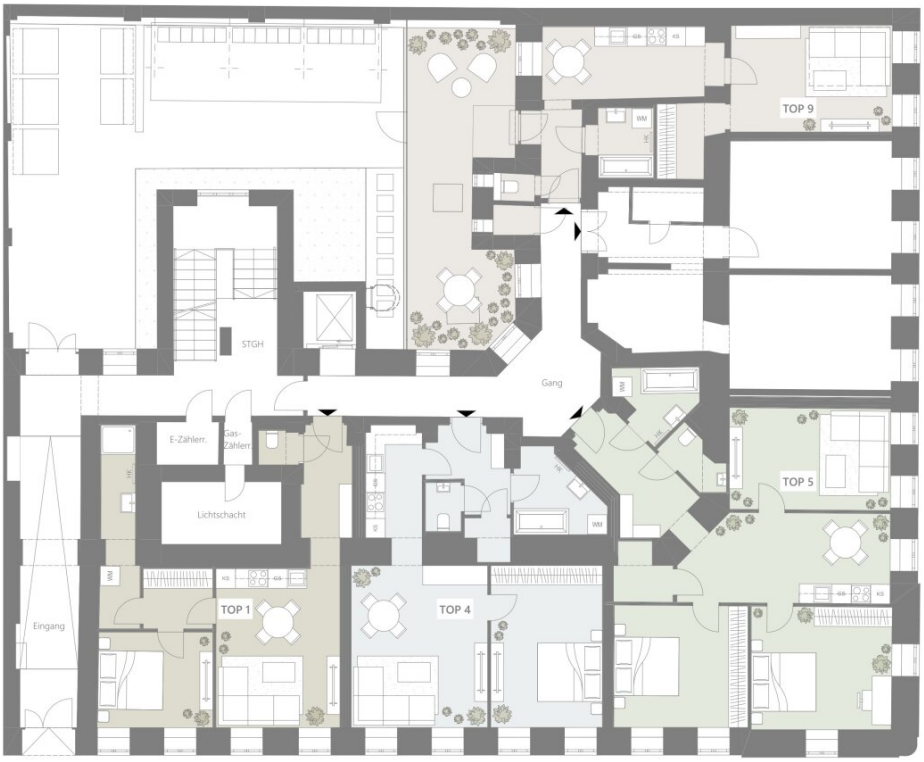
Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca.Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. 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

N

Planstand:
01.04.2026



Erdgeschoss

Geschossplan

Erlachgasse 139

TOP	1
Wohnnutzfläche	46,67 m²

TOP	4
Wohnnutzfläche	58,81 m²

TOP	5
Wohnnutzfläche	81,95 m²

TOP	9
Wohnnutzfläche	39,71 m²
Abstellraum	1,17 m²
Garten	30,05 m²

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

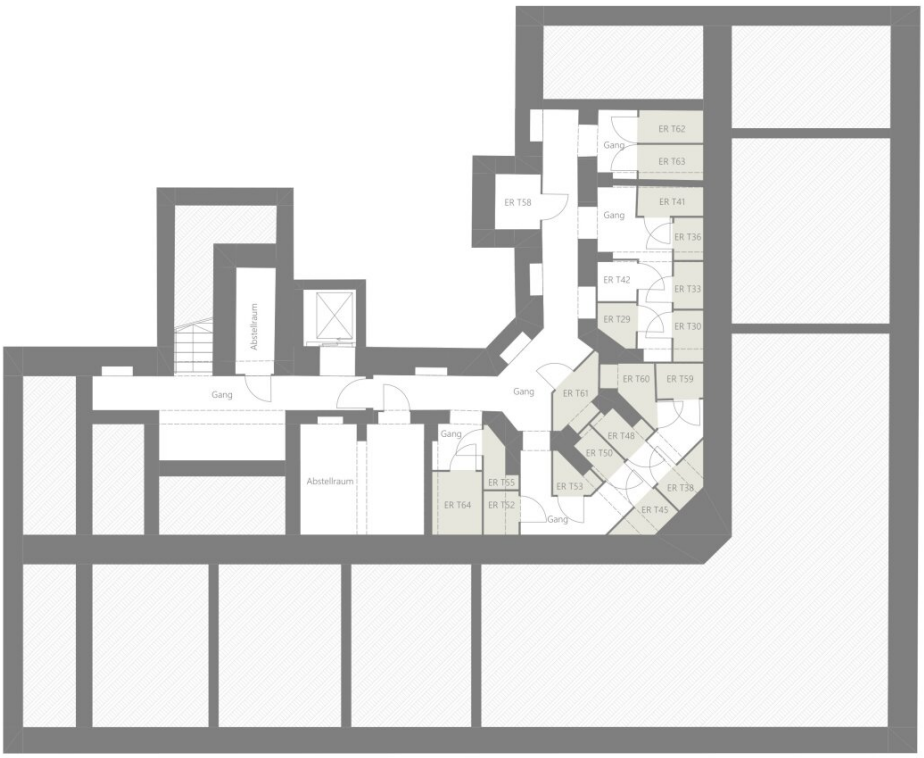
N

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



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

N

Planstand:
01.04.2026

Keller

Geschossplan

Erlachgasse 139

Einlagerraum		
TOP 29	1,41	m²
TOP 30	1,47	m²
TOP 33	1,33	m²
TOP 36	1,19	m²
TOP 38	1,64	m²
TOP 41	1,85	m²
TOP 45	1,58	m²
TOP 48	1,49	m²
TOP 50	1,26	m²
TOP 52	1,47	m²
TOP 53	1,27	m²
TOP 55	1,35	m²
TOP 59	1,56	m²
TOP 60	1,70	m²
TOP 61	2,37	m²
TOP 62	2,02	m²
TOP 63	2,17	m²
TOP 64	3,00	m²

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

+ Küche mit Essbereich

+ 2 Schlafzimmer

+ Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

+ Separates WC mit Handwaschbecken

+ 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 Erdgeschoss bietet auf 85 m² ein durchdachtes Raumkonzept mit 2 Zimmern.

Die Lage dieser Wohnung überzeugt durch ausgezeichnete Verkehrsanbindungen: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und stressfreie Mobilität in ganz Wien. So sind Sie bestens vernetzt und erreichen Ihre Ziele bequem und schnell.

Auch die Infrastruktur vor Ort lässt keine Wünsche offen: Arzt, Apotheke, Klinik, Schule und Kindergarten befinden sich in der Nähe, ebenso wie Supermärkte und Bäckereien für den täglichen Bedarf. Hier erleben Sie eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und hoher Lebensqualität.

Der Kaufpreis von nur 187.880 € 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: 640,00 Euro netto +10% UST (Die Gesamtmiete inkl. BK und USt : 1.009,56 Euro)

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

Die Wohnung

+ Wohnzimmer

+ Küche

+ 2 Schlafzimmer

+ Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

+ Toilette

+ Abstellraum

+ Vorraum

Die Ausstattung

+ gepflegter Parkettboden im neuwertigen Zustand

+ Fliesen in den Nassräumen

+ Hauseigene Sat-Anlage

+ Elektroheizung im Badezimmer

+ zugeordnetes Kellerabteil

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 <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap