ANLAGE: Charmantes Wohnen unterm Dach : Vermietete 3 Zimmer Wohnung



Objektnummer: 5612/387

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	89,72 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,23 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	535.280,00 €
Betriebskosten:	266,29 €
USt.:	29,33 €

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

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


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE







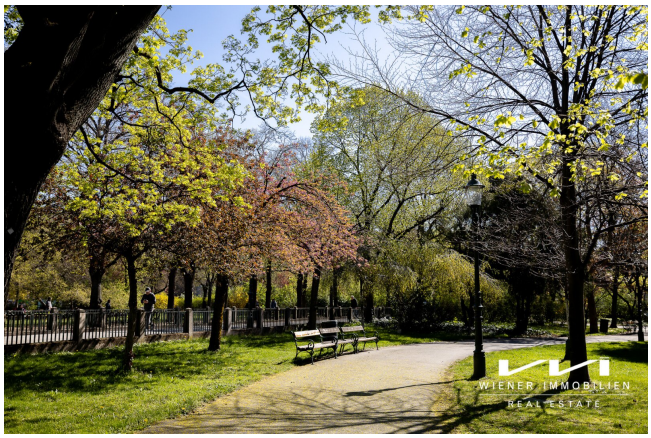

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
©real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

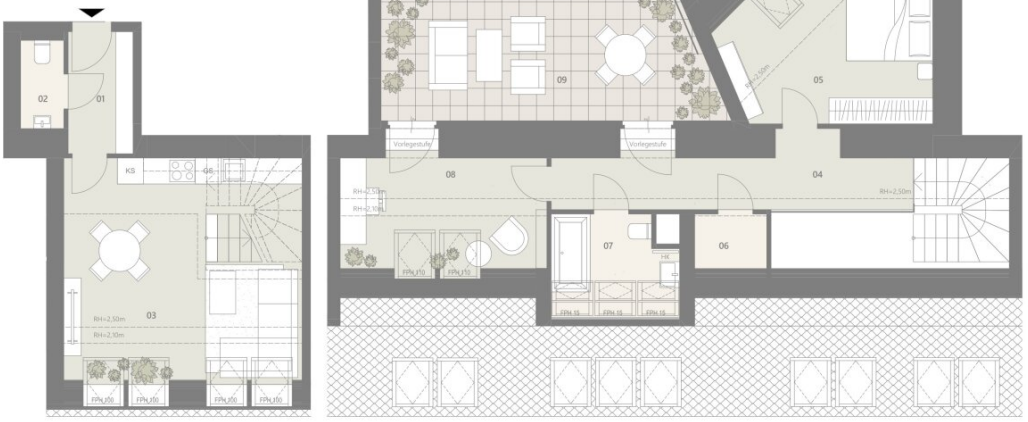
WIENER IMMOBILIEN

REAL ESTATE

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

Durchdachte Wohnungen
für den Alltag.

office@wi.immo
www.wi.immo



1. Dachgeschoss - Eingang

2. Dachgeschoss

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



TOP 61

Dachgeschoss

Erlachgasse 139

TOP		61
01	Vorraum	4,19 m²
02	WC	2,07 m²
03	Wohnküche	29,11 m²
04	Galerie	11,14 m²
05	Zimmer	20,51 m²
06	Abstellraum	2,71 m²
07	Bad	6,73 m²
08	Abstellraum	13,26 m²
Wohnnutzfläche		**89,72 m²**
09	Terrasse	21,26 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



1. DG

Geschossplan

Erlachgasse 139

TOP	59
Wohnnutzfläche	54,15 m²

TOP	60
Wohnnutzfläche	49,11 m²

TOP	61
Wohnnutzfläche	89,72 m²
Terrasse	21,26 m²

TOP	62
Wohnnutzfläche	55,62 m²

TOP	63
Wohnnutzfläche	59,14 m²

TOP	64
Wohnnutzfläche	73,09 m²
Terrasse	16,61 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

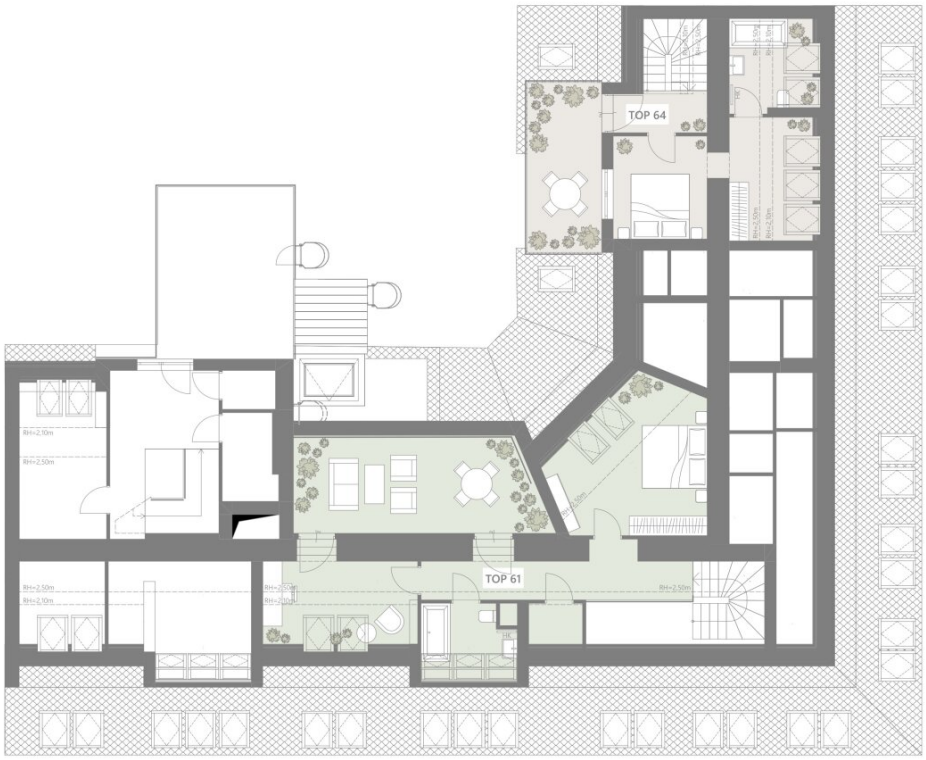
N

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



2. DG

Geschossplan

Erlachgasse 139

TOP	61
Wohnnutzfläche	89,72 m²
Terrasse	21,26 m²

TOP	64
Wohnnutzfläche	73,09 m²
Terrasse	16,61 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

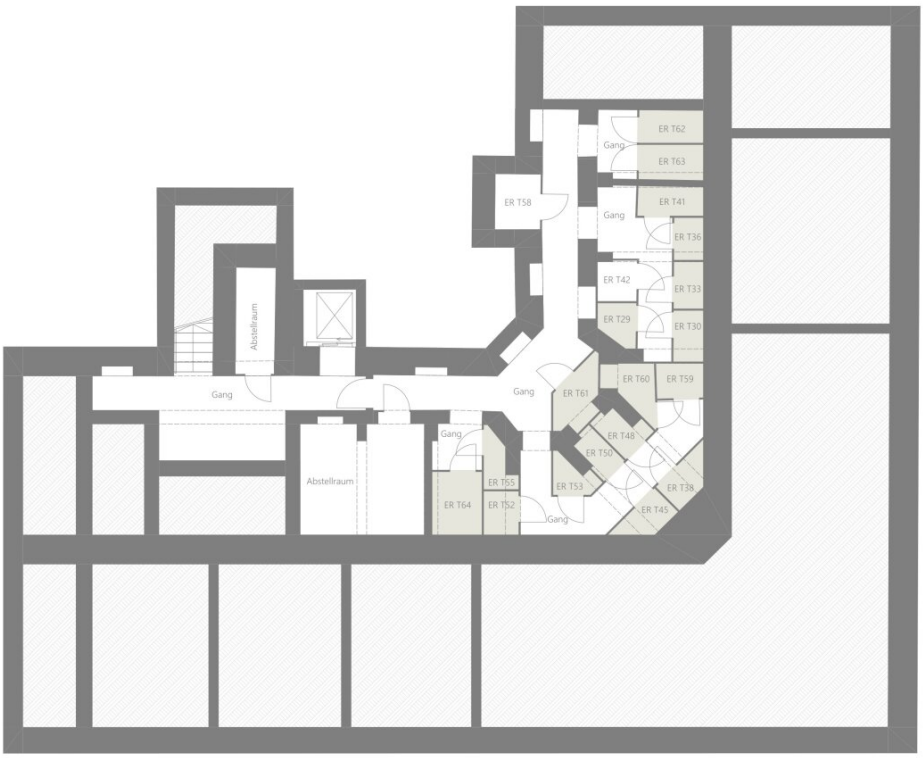
N

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.

Highlights

- Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen
- Heller Wohn- und Essbereich
- Abgeschirmter Schlafbereich im Obergeschoss
- Ruhiges Arbeitszimmer auf der oberen Ebene
- Sonnige Terrasse (20m²) in südlicher Innenhoflage
- Modernes Badezimmer mit natürlichem Lichteinfall durch Dachfenster, Handwaschbecken und Toilette
- Gäste Toilette
- 2 Vorräume

- Fußbodenheizung
- Neuwertiger Parkettboden
- Charmante Dachschrägen mit besonderem Flair
- Angenehme Lichtverhältnisse
- Stilvolle und wohnliche Atmosphäre
- 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