

Lichtdurchflutete Dachgeschoss-Maisonette 3 Zimmer mit Terrasse



Objektnummer: 5612/404

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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 160,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Gesamtmiete	1.902,21 €
Kaltmiete (netto)	1.436,00 €
Kaltmiete	1.729,28 €
Betriebskosten:	266,29 €
USt.:	172,93 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



BA Ivona Jelovic

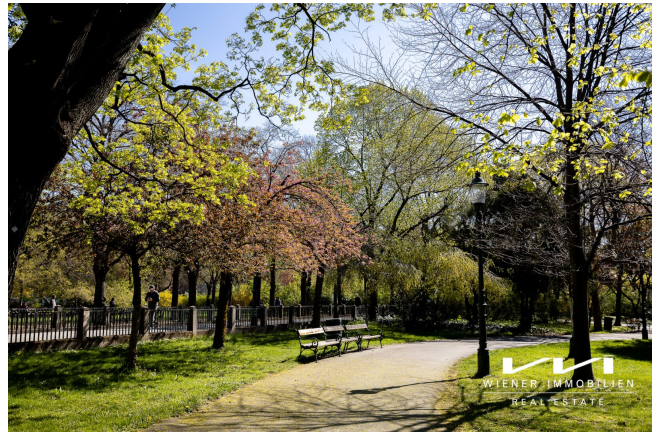
WI-RE Immobilienmakler GmbH













WIENER IMMOBILIEN

REAL ESTATE

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

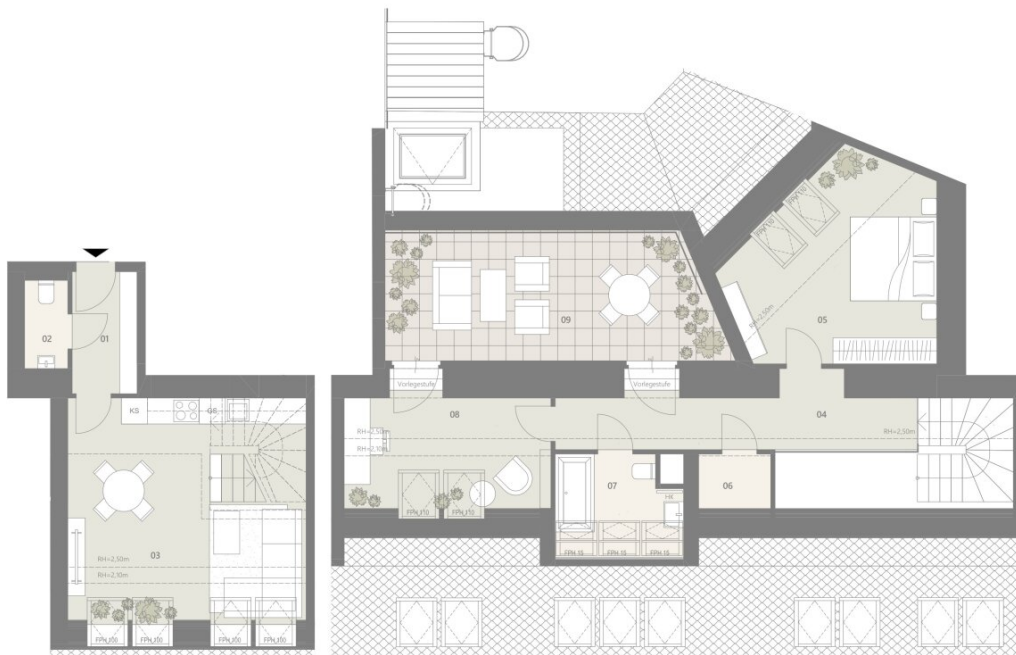
*Durchdachte Wohnungen
für den Alltag.*

office@wi.immo
www.wi.immo



TOP 61 Dachgeschoss Erlachgasse 139

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



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



Planstand:
01.04.2026



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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



1. DG

Geschossplan

Erlachgasse 139

TOP	59
Wohnnutzfläche	54,15 m ²
TOP	60
Wohnnutzfläche	49,11 m ²
TOP	61
Wohnnutzfläche	89,72 m ²
Terrasse	21,26 m ²
TOP	62
Wohnnutzfläche	55,62 m ²
TOP	63
Wohnnutzfläche	59,14 m ²
TOP	64
Wohnnutzfläche	73,09 m ²
Terrasse	16,61 m ²



Vorbehaltlich technischer 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

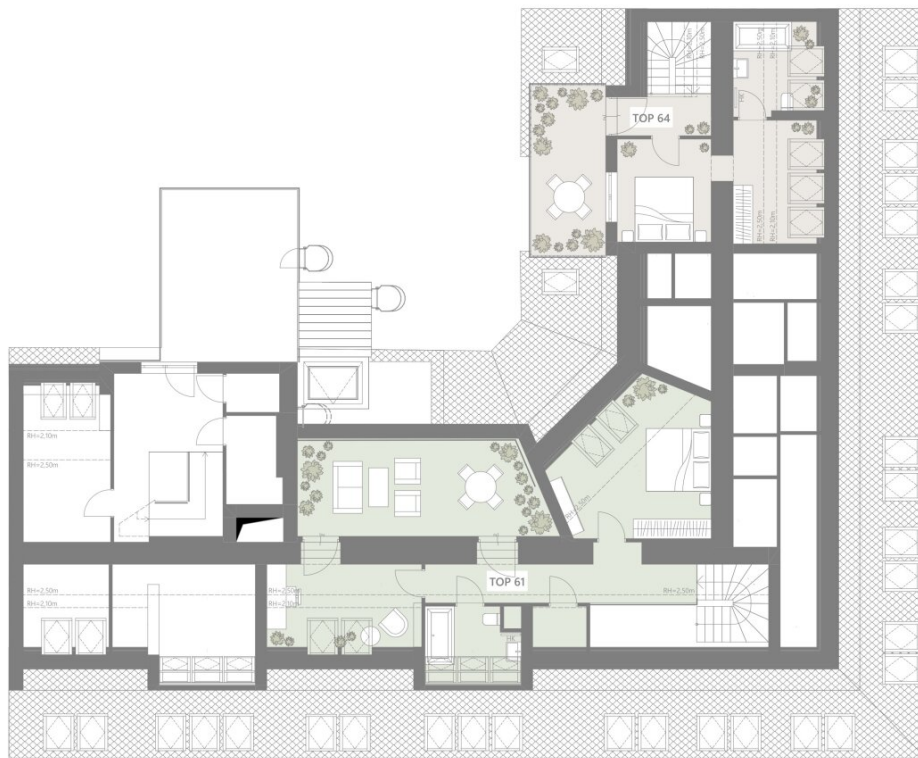
Exklusivvertrieb
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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



2. DG Geschossplan Erlachgasse 139

TOP	61
Wohnnutzfläche	89,72 m ²
Terrasse	21,26 m ²
TOP	64
Wohnnutzfläche	73,09 m ²
Terrasse	16,61 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.

Highlights

- Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen
- Heller Wohn- und Essbereich
- Abgeschirmter Schlafbereich im Obergeschoss
- Die **Küche** wird von der Vermieterin zur Verfügung gestellt
- 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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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