

## **Top sanierte 2 Zimmer Altbauwohnung mit perfektem Grundriss**



**WIENER IMMOBILIEN**  
REAL ESTATE

© real agency

**Objektnummer: 5612/359**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<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>	58,81 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>	220.540,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.750,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	179,38 €
<b>USt.:</b>	19,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BA Ivona Jelovic**

WI-RE Immobilienmakler GmbH  
Börsegasse 12/M1  
1010 Wien







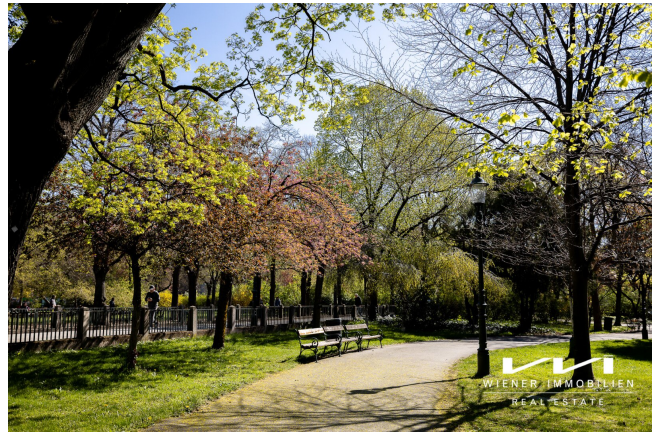


WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

©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

---

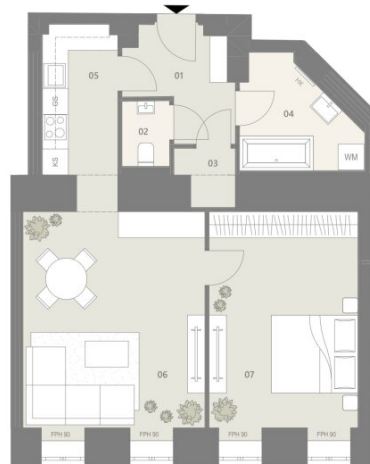
*Durchdachte Wohnungen  
für den Alltag.*

office@wi.immo  
www.wi.immo



## TOP 4 Erdgeschoss Erlachgasse 139

TOP	4	
01	Vorraum	5,32 m <sup>2</sup>
02	WC	1,65 m <sup>2</sup>
03	Abstellraum	1,64 m <sup>2</sup>
04	Bad	6,04 m <sup>2</sup>
05	Küche	5,98 m <sup>2</sup>
06	Zimmer	21,00 m <sup>2</sup>
07	Zimmer	17,18 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>		<b>58,81 m<sup>2</sup></b>



Erlachgasse

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

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

- + 1 Wohnzimmer
- + Kochnische mit Kochgelegenheit
- + 1 Schlafzimmer
- + Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- + Toilette mit Handwaschbecken
- + Abstellraum
- + Geräumiger Vorraum

### Die Ausstattung

- + gepflegter Parkettboden in neuwertigem Zustand

- + Fliesen in den Nassräumen
- + Hauseigene Sat-Anlage
- + Kellerabteil (mit natürlich mechanische Belüftung)
- + Elektroheizung im Badezimmer

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