

Maisonette mit besonderem Wohngefühl



Objektnummer: 5612/411

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,49 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 26,23 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	2.188,21 €
Kaltmiete (netto)	1.700,00 €
Kaltmiete	1.989,28 €
Betriebskosten:	260,26 €
USt.:	198,93 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

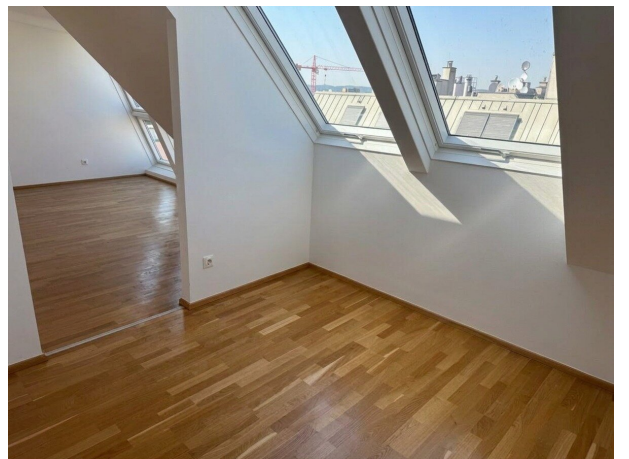


BA Ivona Jelovic

WI-RE Immobilienmakler GmbH

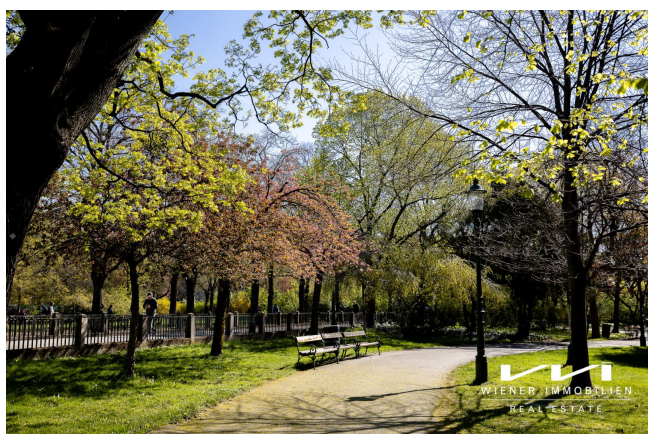













WIENER IMMOBILIEN
 REAL ESTATE

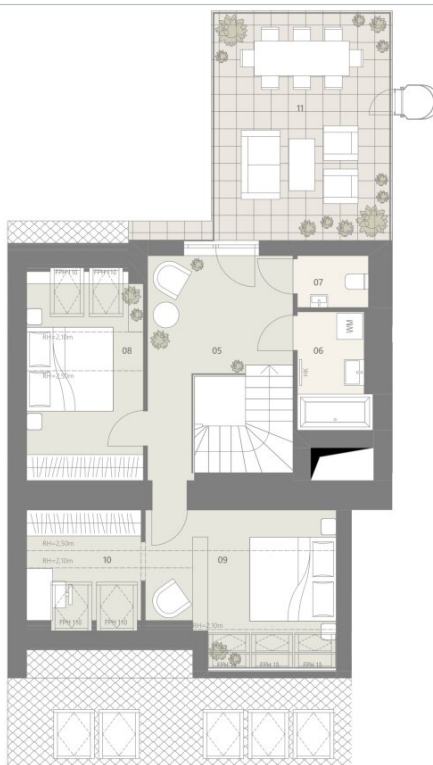
Börsegasse 12/M1 - 1010 Wien
 T: +43 1 512 22 27

*Durchdachte Wohnungen
für den Alltag.*

office@wi.immo
 www.wi.immo



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:
22.07.2026



TOP 58

Dachgeschoss Erlachgasse 139

TOP	58
01 Vorraum	4,55 m ²
02 WC	1,84 m ²
03 Abstellraum	2,15 m ²
04 Wohnküche	25,77 m ²
05 Galerie	11,24 m ²
06 Bad	4,49 m ²
07 WC	2,02 m ²
08 Zimmer	12,70 m ²
09 Abstellraum	15,60 m ²
10 Abstellraum	7,13 m ²
Wohnnutzfläche	87,49 m²
11 Terrasse	23,24 m ²



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Borsegasse 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 Badewanne, Handwaschbecken und Toilette
- Gäste Toilette
- Eine Galerie

- 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