

Kleines Wohnprojekt im sanierten Wohnhaus



Objektnummer: 5612/413

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Heizwärmebedarf:	E 160,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Kaufpreis:	928.893,60 €

Ihr Ansprechpartner

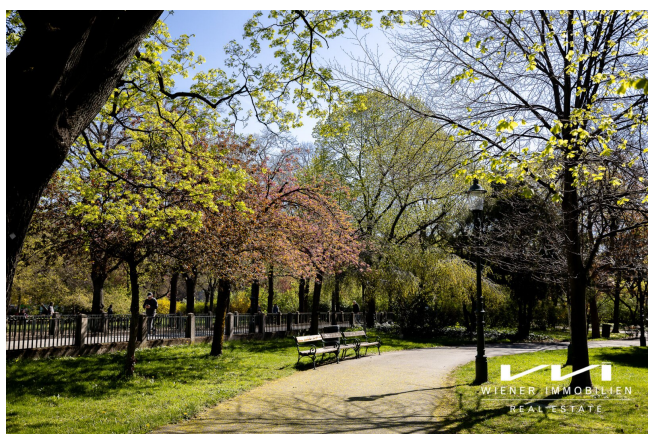
Benjamin Sagan

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

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

*Durchdachte Wohnungen
für den Alltag.*

office@wi.immo
 www.wi.immo



TOP 1

Erdgeschoss
Erlachgasse 139

TOP	1
01 Vorraum	5,23 m ²
02 WC	1,30 m ²
03 Wohnküche	18,80 m ²
04 Abstellraum	3,97 m ²
05 Bad	6,93 m ²
06 Zimmer	10,44 m ²
Wohnnutzfläche	46,67 m²

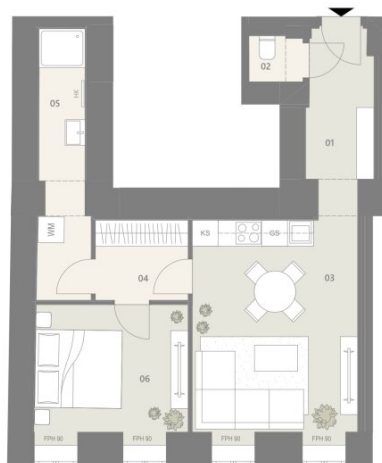


Erdgeschoss

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 Lieferumfangs 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



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



TOP 5

Erdgeschoss
Erlachgasse 139

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



TOP 12
1. Stock
Erlachgasse 139

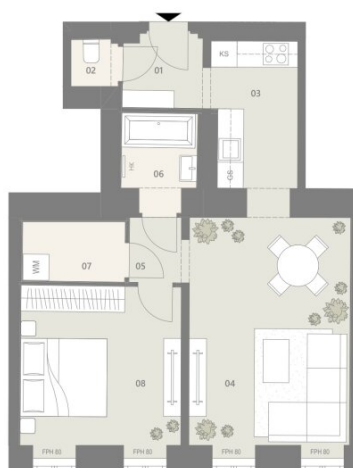
TOP	12
01 Vorraum	3,08 m ²
02 WC	1,17 m ²
03 Küche	6,54 m ²
04 Zimmer	19,56 m ²
05 Vorraum	1,81 m ²
06 Bad	3,59 m ²
07 Abstellraum	3,27 m ²
08 Zimmer	13,65 m ²
Wohnnutzfläche	52,67 m²



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Borchgasse 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



TOP 22

2. Stock
Erlachgasse 139

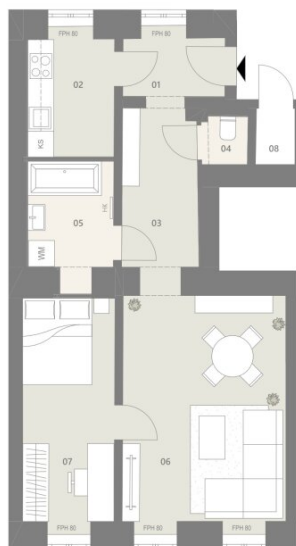
TOP	22
01 Vorraum	3,17 m ²
02 Küche	5,43 m ²
03 Abstellraum	6,35 m ²
04 WC	1,17 m ²
05 Bad	4,85 m ²
06 Zimmer	19,69 m ²
07 Zimmer	10,96 m ²
Wohnnutzfläche	51,62 m²
08 Abstellraum	1,17 m ²



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



Planstand:
01.04.2026



TOP 24

2. Stock
Erlachgasse 139

TOP	24
01 Vorraum	3,23 m ²
02 WC	1,19 m ²
03 Küche	6,60 m ²
04 Zimmer	19,49 m ²
05 Vorraum	1,76 m ²
06 Bad	3,73 m ²
07 Abstellraum	3,18 m ²
08 Zimmer	13,51 m ²
Wohnnutzfläche	52,69 m²



Stieghaus

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



Planstand:
01.04.2026

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.

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Wohnungspaket, bestehend aus fünf Eigentumswohnungen in einem im Jahr 2026 sanierten Wohnhaus.

Die Wohnungen eignen sich hervorragend als Anlageobjekte und bieten eine attraktive Rendite von rund 4 %. Alle Wohnungen sind bereits vermietet. Der Käufer übernimmt die jeweiligen Wohnungen samt bestehendem Mietverhältnis. Die Mietverträge sind auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und bleiben auch nach dem Eigentumsübergang unverändert aufrecht.

Das Paket umfasst folgende Tops:

Top 1: EG, 44,67 m², 2 Zimmer, aktueller Hauptmietzins 449,82 € netto +10% USt (Die Gesamtmiete inkl. BK und USt : 665,27 €) - Kaufpreis 129.415 € + 20% USt

Top 5: EG, 81,95 m², 4 Zimmer, aktueller Hauptmietzins 640,00 € netto +10% USt (Die Gesamtmiete inkl. BK und USt : 1.009,56 €) - Kaufpreis 187.880 € + 20% USt

Top 12: HP, 52,67 m², 2,5 Zimmer, aktueller Hauptmietzins 511,51 € netto +10% USt (Die Gesamtmiete inkl. BK und USt : 749,85 €) - Kaufpreis 150.305 € + 20% USt

Top 22: 1.Stock, 53,36 m², 2,5 Zimmer, aktueller Hauptmietzins 524,76 € netto +10% USt (Die Gesamtmiete inkl. BK und USt : 764,90 €) - Kaufpreis 154.218 € + 20% USt

Top 24: 1.Stock, 52,69 m², 2 Zimmer, aktueller Hauptmietzins 518,13 € netto +10% USt (Die Gesamtmiete inkl. BK und USt : 758,96 €) - Kaufpreis 152.260 € + 20 % USt

Gesamtpreis 774.078,- + 20% Ust

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