WIENER ALTBAU. NEU GEDACHT. | Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung



Objektnummer: 2123824

Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,75 m²
Nutzfläche:	54,75 m²
Gesamtfläche:	54,75 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	127,31 €
USt.:	12,73 €

Provisionsangabe:

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Bernhard Gstaltmeyr-Saroni

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.






2





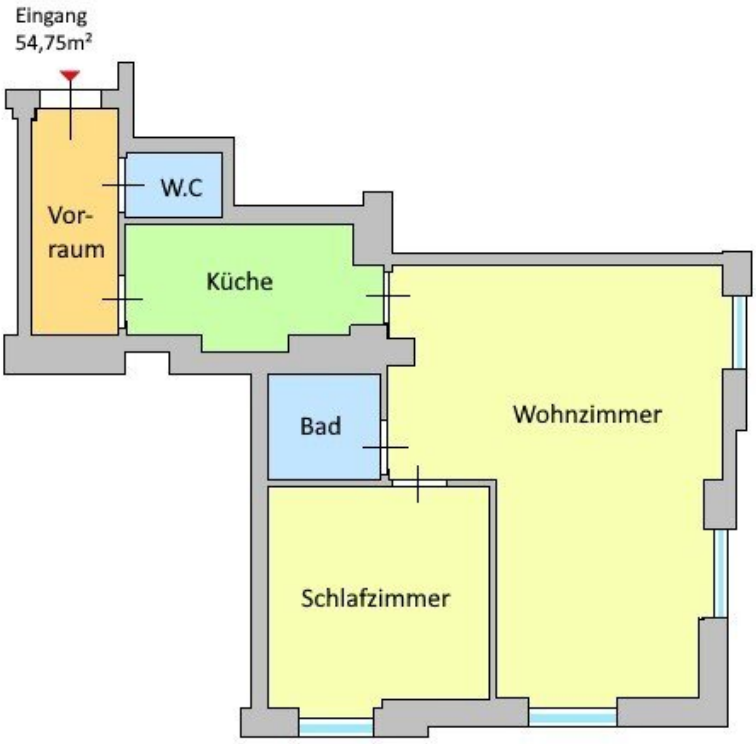






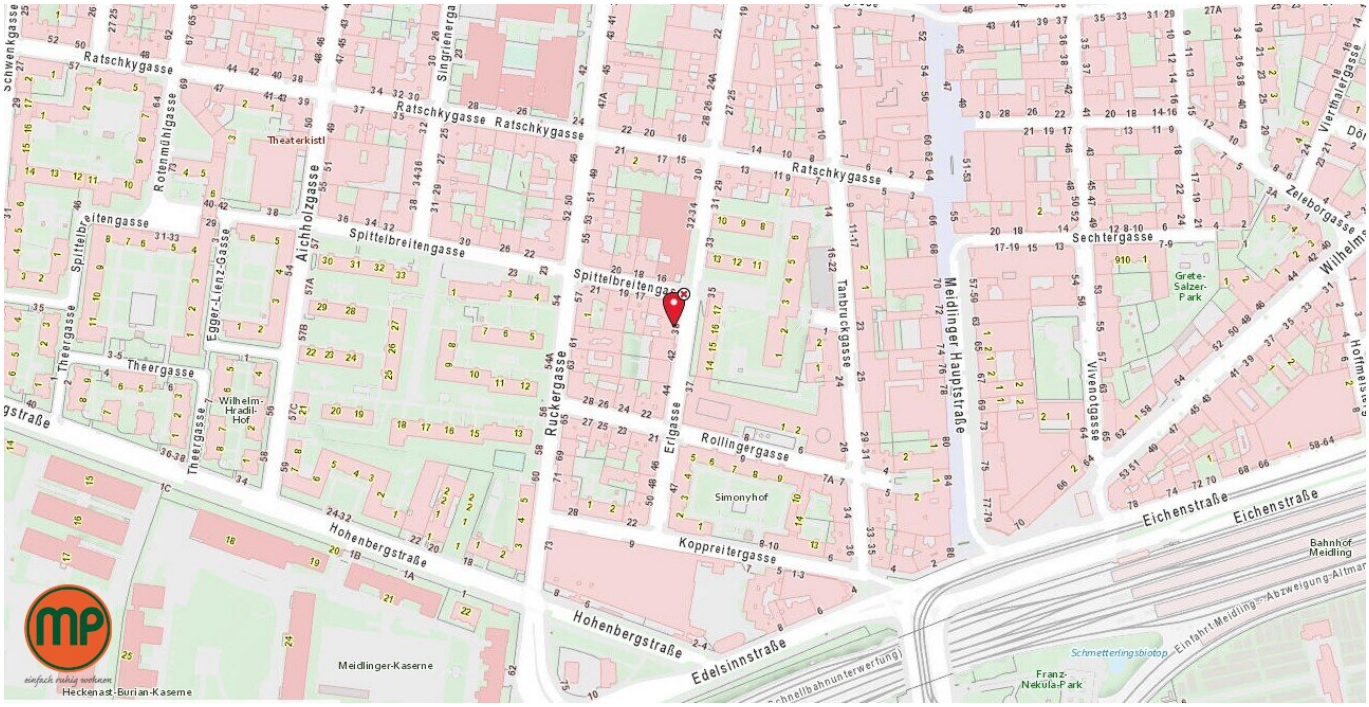


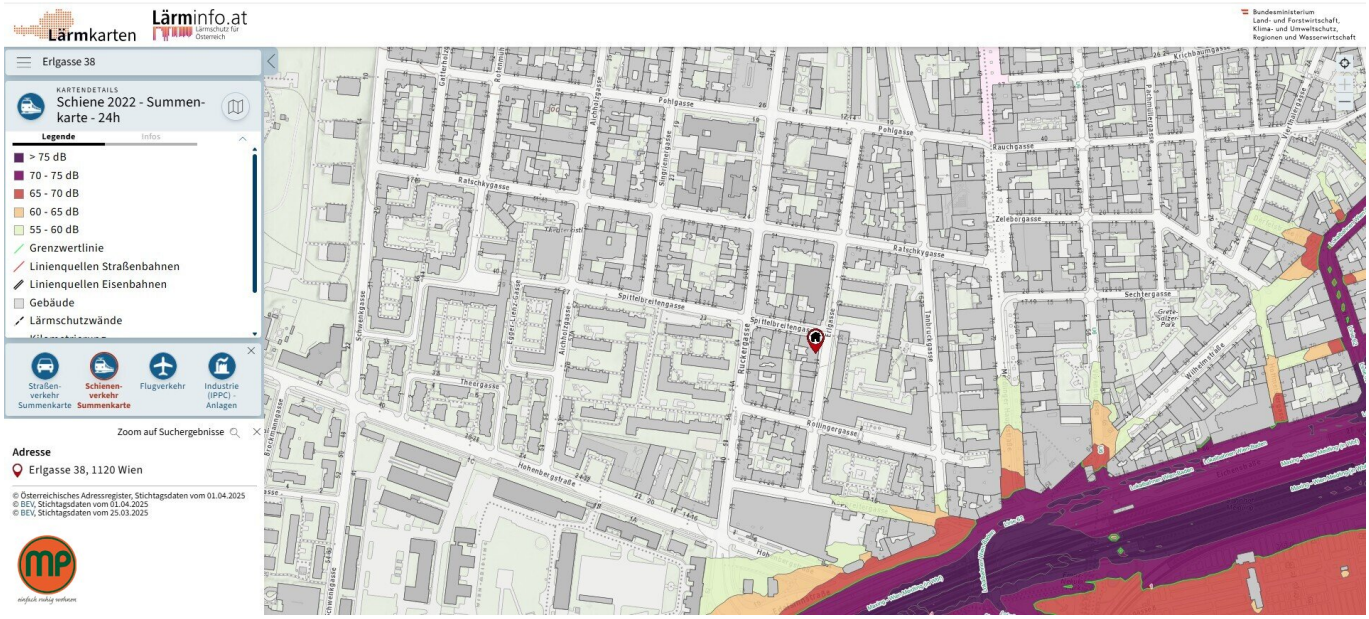




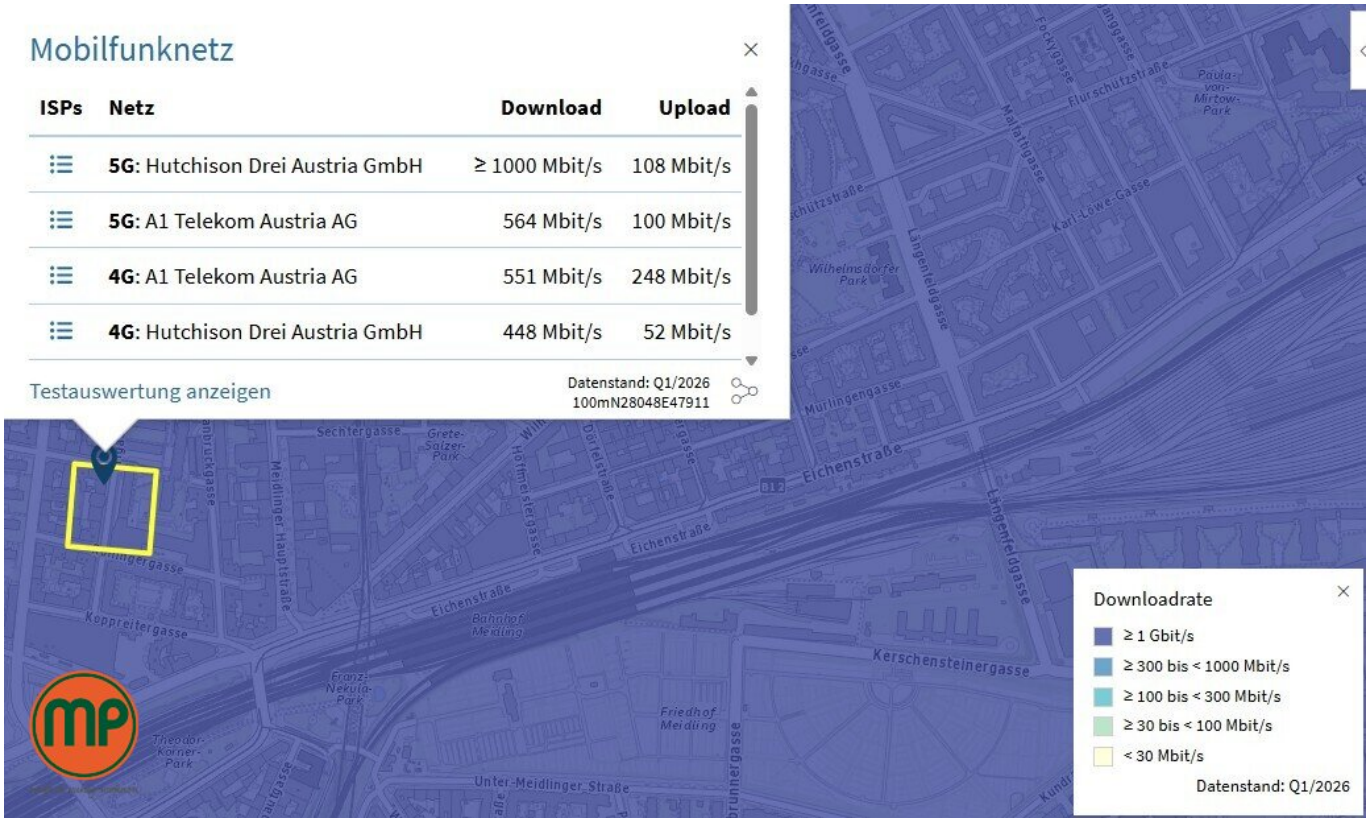
einfach ruhig wohnen


Festnetz
ISPs
Netz
Download
Upload
FTTH: A1 Telekom Austria AG
≥ 1000 Mbit/s
≥ 1000 Mbit/s
DOCSIS 3.1: T-Mobile Austria Gm…
≥ 1000 Mbit/s
200 Mbit/s
xDSL: A1 Telekom Austria AG
59 Mbit/s
9 Mbit/s
Datenstand: Q1/2026
100mN28048E47911
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
≥ 100 bis < 300 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
< 30 Mbit/s
Datenstand: Q1/2026
Eichenstraße
Bahnhof Meidling
Kerschensteinergasse
Friedhof Meidling
Unter-Meidlinger Straße
Franz-Nekula-Park
Theodor-Körner-Park
Meidlinger Hauptstraße
Sechtergasse
Grete-Sulzer-Park
Wilhelmsdorfer Park
Paula-von-Mirtow-Park
Kart-Löwe-Gasse
Längenfeldgasse
Murlingengasse
Flurschützstraße
Hainburgergasse
Koppreitergasse


Ratschkygasse
Theaterkistl
Spittelbreitengasse
Aichholzgasse
Egger-Lienz-Gasse
Theergasse
Wilhelm-Hradil-Hof
Rückergasse
Erlgasse
Rollingergasse
Simonyhof
Meidlinger Hauptstraße
Tanbruckgasse
Sechtergasse
Grete-Salzer-Park
Viveotgasse
Zelebor gasse
Eichenstraße
Bahnhof Meidling
Koppreitergasse
Hohenbergstraße
Edelsinnstraße
Meidlinger-Kaserne
Heckenast-Burian-Kaserne
Schmetterlingsbiotop
Franz-Nekula-Park
Einfahrt-Meidling-Abzweigung-Altmar


Lärmkarten
Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich
Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft
Erlgasse 38
KARTENDETAILS
Schiene 2022 - Summenkarte - 24h
Legende
Infos
> 75 dB
70 - 75 dB
65 - 70 dB
60 - 65 dB
55 - 60 dB
Grenzwertlinie
Linienquellen Straßenbahnen
Linienquellen Eisenbahnen
Gebäude
Lärmschutzwände
Straßenverkehr Summenkarte
Schienenverkehr Summenkarte
Flugverkehr
Industrie (IPPC) - Anlagen
Zoom auf Suchergebnisse
Adresse
Erlgasse 38, 1120 Wien
© Österreichisches Adressregister, Stichtagsdaten vom 01.04.2025
© BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025
© BEV, Stichtagsdaten vom 25.03.2025
Pohlgasse
Rauchgasse
ZelebORgasse
Ratschkygasse
Spittelbreitengasse
Sechtergasse
Rollingergasse
Hohenbergstraße
Theatergasse
Wilhelminenstraße


Lärmkarten
Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich
Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft
Erlgasse 38
KARTENDETAILS
Straße 2022 - Summenkarte - 24h
Legende
Infos
> 75 dB
70 - 75 dB
65 - 70 dB
60 - 65 dB
55 - 60 dB
Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
Linienquellen Landesstraßen
Gebäude
Lärmschutzwände
Kilometrierung
Straßenverkehr Summenkarte
Schienenverkehr Summenkarte
Flugverkehr
Industrie (IPPC) - Anlagen
Zoom auf Suchergebnisse
Adresse
Erlgasse 38, 1120 Wien
© Österreichisches Adressregister, Stichtagsdaten vom 01.04.2025
© BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025
© BEV, Stichtagsdaten vom 25.03.2025
einfach ruhig wohnen
Zelebergasse
Grete-Salzer-Park


Mobilfunknetz
ISPs
Netz
Download
Upload
5G: Hutchison Drei Austria GmbH
≥ 1000 Mbit/s
108 Mbit/s
5G: A1 Telekom Austria AG
564 Mbit/s
100 Mbit/s
4G: A1 Telekom Austria AG
551 Mbit/s
248 Mbit/s
4G: Hutchison Drei Austria GmbH
448 Mbit/s
52 Mbit/s
Testauswertung anzeigen
Datenstand: Q1/2026
100mN28048E47911
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
≥ 100 bis < 300 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
< 30 Mbit/s
Datenstand: Q1/2026
Eichenstraße
Kerschensteinergasse
Unter-Meidlinger Straße
Meidlinger Hauptstraße
Koppreitergasse
Sechtergasse
Längenfeldgasse
Karl-Löwe-Gasse
Murlingengasse

Objektbeschreibung

LAGE:

In einer ruhigen Meidlinger Seitengasse gelegen, verbindet dieser Standort eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Nahversorgung, öffentlichen Verkehrsmitteln und attraktiven Erholungsgebieten.

Die **Meidlinger Hauptstraße** bietet eine vielfältige Auswahl an Geschäften, Cafés und Restaurants. Ergänzt wird das Angebot durch das moderne **Einkaufszentrum VIO Plaza** sowie den beliebten **Meidlinger Markt** mit seiner abwechslungsreichen Gastronomieszene. Verschiedene Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Neben dem Bahnhof Wien Meidling (U6, S-Bahn) liegen die Buslinien 7A und 9A gleich um die Ecke.

Für einen willkommenen Ausgleich zum Stadtleben sorgt der nahegelegene **Schlosspark Schönbrunn** mit seinen weitläufigen Grünanlagen, Spazierwegen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

AUSSTATTUNG:

Gründerzeitarchitektur, moderner Wohnkomfort und ein unverwechselbarer Charakter: Diese rund 55 m² große 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines 2016 umfassend sanierten Gründerzeithauses und präsentiert sich in neuwertigem Zustand.

Das Herzstück bildet das rund **27 m² große Wohnzimmer** mit seiner markanten **Sichtziegelwand**. In Kombination mit dem **Echtholzparkett** entsteht ein charaktervolles Wohnambiente, das modernen wie klassischen Einrichtungskonzepten gleichermaßen Raum gibt. Eine Anschlussmöglichkeit für einen **Kamin** setzt einen weiteren besonderen Akzent.

Auch der Grundriss überzeugt durch seine klare Gliederung: Die Küche ist in einem eigenen Raum untergebracht und vollständig ausgestattet. Das **separate Schlafzimmer** bietet einen angenehmen Rückzugsbereich. Ein **Kellerabteil** schafft zusätzlichen Stauraum.

Weitere Annehmlichkeiten:

- Badezimmer mit Wanne

- Separates WC
- Dreifach verglaste Fenster
- Fernwärme
- Personenlift und barrierefreier Zugang
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Waschküche

KONTAKT: Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.

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.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.