

**Attraktives 4% Renditeobjekt: 2-Zimmer Altbauwohnung,  
unbefristet vermietet**



**Objektnummer: 5612/376**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<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>	58,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<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>	205.470,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.990,14 €
<b>Betriebskosten:</b>	179,12 €
<b>USt.:</b>	19,73 €
<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

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

---

*Durchdachte Wohnungen  
für den Alltag.*

office@wi.immo  
www.wi.immo



## TOP 41

3. Stock  
Erlachgasse 139

TOP	41
01 Vorraum	5,81 m <sup>2</sup>
02 WC	1,56 m <sup>2</sup>
03 Küche	3,84 m <sup>2</sup>
04 Bad	3,50 m <sup>2</sup>
05 Zimmer	19,29 m <sup>2</sup>
06 Zimmer	20,37 m <sup>2</sup>
07 Abstellraum	4,02 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>58,39 m<sup>2</sup></b>



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



Etagegasse  
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



### 3. Stock Geschossplan Erlachgasse 139

<b>TOP</b>	<b>34</b>
Wohnnutzfläche	53,02 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,27 m <sup>2</sup>
<b>TOP</b>	<b>36</b>
Wohnnutzfläche	52,85 m <sup>2</sup>
<b>TOP</b>	<b>38</b>
Wohnnutzfläche	56,21 m <sup>2</sup>
<b>TOP</b>	<b>41</b>
Wohnnutzfläche	58,39 m <sup>2</sup>
<b>TOP</b>	<b>45</b>
Wohnnutzfläche	86,03 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

- + Wohnzimmer
- + Küchennische
- + 1 Schlafzimmer
- + Badezimmer mit Wanne und Waschbecken
- + Toilette mit Waschbecken
- + Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- + Vorraum

### Die Ausstattung

- + gepflegter Parkettboden im neuwertigen Zustand
- + Fliesen in den Nassräumen
- + Hauseigene Sat-Anlage
- + zugeordnetes Kellerabteil

Diese charmant, sanierte Etagenwohnung im 3.Obergeschoß bietet auf 58m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept mit 2 Zimmern und einer separaten Küchennische.

**Der Käufer übernimmt die Wohnung mit bestehendem Mieter. Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit weiter! Der aktuelle Hauptmietzins beträgt: 581,98 € netto +10% UST ( Die Gesamtmiete inkl. BK und USt : 857,18 €)**

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung. Wir freuen uns, Ihnen diese tolle Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen!

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