

## **Attraktives Investment mit 4% Rendite: Großzügige 4 Zimmer Altbauwohnung**



**Objektnummer: 5612/360**

**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>	81,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<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>	225.456,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.342,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	252,22 €
<b>USt.:</b>	30,33 €
<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

---

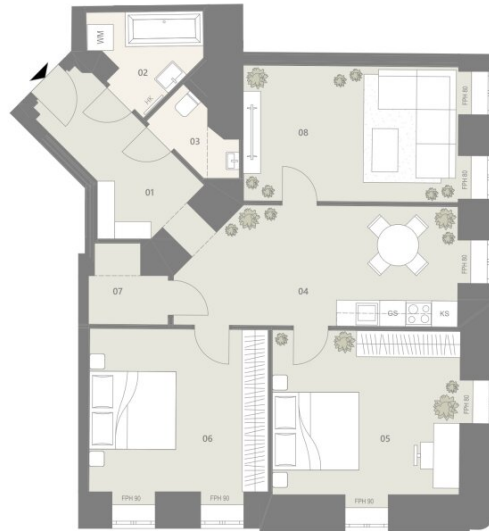
*Durchdachte Wohnungen  
für den Alltag.*

office@wi.immo  
www.wi.immo



## TOP 5 Erdgeschoss Erlachgasse 139

TOP	5
01	Vorraum 7,66 m <sup>2</sup>
02	Bad 4,52 m <sup>2</sup>
03	WC 2,40 m <sup>2</sup>
04	Küche 16,98 m <sup>2</sup>
05	Zimmer 16,44 m <sup>2</sup>
06	Zimmer 15,53 m <sup>2</sup>
07	Abstellraum 2,87 m <sup>2</sup>
08	Zimmer 15,55 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>81,95 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



Exklusivvertrieb

**WIENER IMMOBILIEN**  
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0)1 913 4135 10  
office@wi.immo



## 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

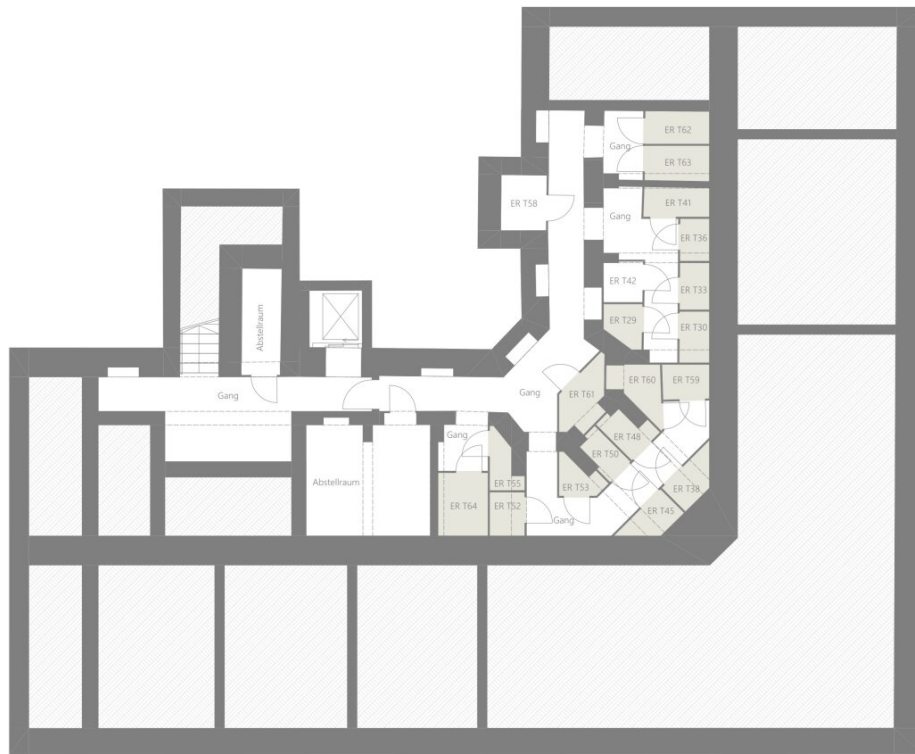
WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0)1 913 4135 10  
office@wi.immo



## Keller

### Geschossplan

Erlachgasse 139



Einlagerraum	
TOP 29	1,41 m <sup>2</sup>
TOP 30	1,47 m <sup>2</sup>
TOP 33	1,33 m <sup>2</sup>
TOP 36	1,19 m <sup>2</sup>
TOP 38	1,64 m <sup>2</sup>
TOP 41	1,85 m <sup>2</sup>
TOP 45	1,58 m <sup>2</sup>
TOP 48	1,49 m <sup>2</sup>
TOP 50	1,26 m <sup>2</sup>
TOP 52	1,47 m <sup>2</sup>
TOP 53	1,27 m <sup>2</sup>
TOP 55	1,35 m <sup>2</sup>
TOP 59	1,56 m <sup>2</sup>
TOP 60	1,70 m <sup>2</sup>
TOP 61	2,37 m <sup>2</sup>
TOP 62	2,02 m <sup>2</sup>
TOP 63	2,17 m <sup>2</sup>
TOP 64	3,00 m <sup>2</sup>

Exklusivvertrieb



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 = 1:100 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.

### Die Wohnung

- + Wohnzimmer
- + Küche mit Essbereich
- + 2 Schlafzimmer
- + Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- + Separates WC mit Handwaschbecken
- + Abstellraum
- + Vorraum

### Die Ausstattung

- + gepflegter Parkettboden im neuwertigen Zustand
- + Fliesen in den Nassräumen
- + Hauseigene Sat-Anlage
- + Elektroheizung im Badezimmer

+ zugeordnetes Kellerabteil

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1100 Wien! Diese charmante und sanierte Etagenwohnung im Erdgeschoss bietet auf 85 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept mit 2 Zimmern.**

Die Lage dieser Wohnung überzeugt durch ausgezeichnete Verkehrsanbindungen: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und stressfreie Mobilität in ganz Wien. So sind Sie bestens vernetzt und erreichen Ihre Ziele bequem und schnell.

Auch die Infrastruktur vor Ort lässt keine Wünsche offen: Arzt, Apotheke, Klinik, Schule und Kindergarten befinden sich in der Nähe, ebenso wie Supermärkte und Bäckereien für den täglichen Bedarf. Hier erleben Sie eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und hoher Lebensqualität.

Der Kaufpreis von nur 187.880 € macht diese Wohnung zu einem attraktiven Anlage Angebot. Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich dieses Schmuckstück in 1100 Wien – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

**Der Käufer übernimmt die Wohnung mit bestehendem Mieter. Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit weiter! Der aktuelle Hauptmietzins beträgt: 640,00 Euro netto +10% UST ( Die Gesamtmiete inkl. BK und USt : 1.009,56 Euro)**

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

## **Die Wohnung**

+ Wohnzimmer

+ Küche

+ 2 Schlafzimmer

+ Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

+ Toilette

+ Abstellraum

+ Vorraum

## **Die Ausstattung**

+ gepflegter Parkettboden im neuwertigen Zustand

+ Fliesen in den Nassräumen

+ Hauseigene Sat-Anlage

+ Elektroheizung im Badezimmer

+ zugeordnetes Kellerabteil

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