

**++ Helle 2 Zimmer Wohnung | U1 Keplerplatz vor der Tür  
++ 53m2 inkl. Lift +++**



**Objektnummer: 4874**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,90 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 100,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,71
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.139,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,03 €
<b>USt.:</b>	12,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

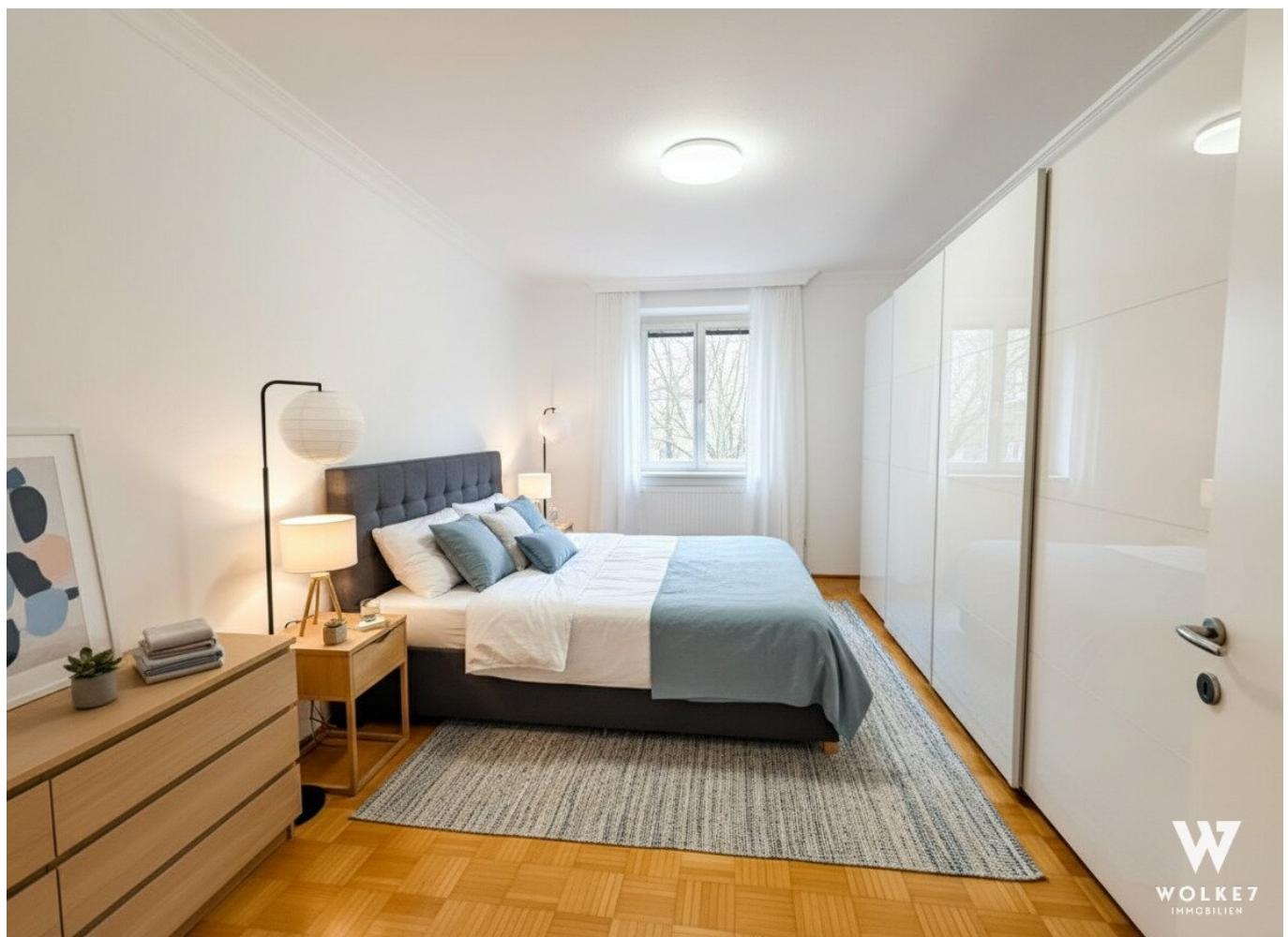
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**René Ecker, Bakk. Phil.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien

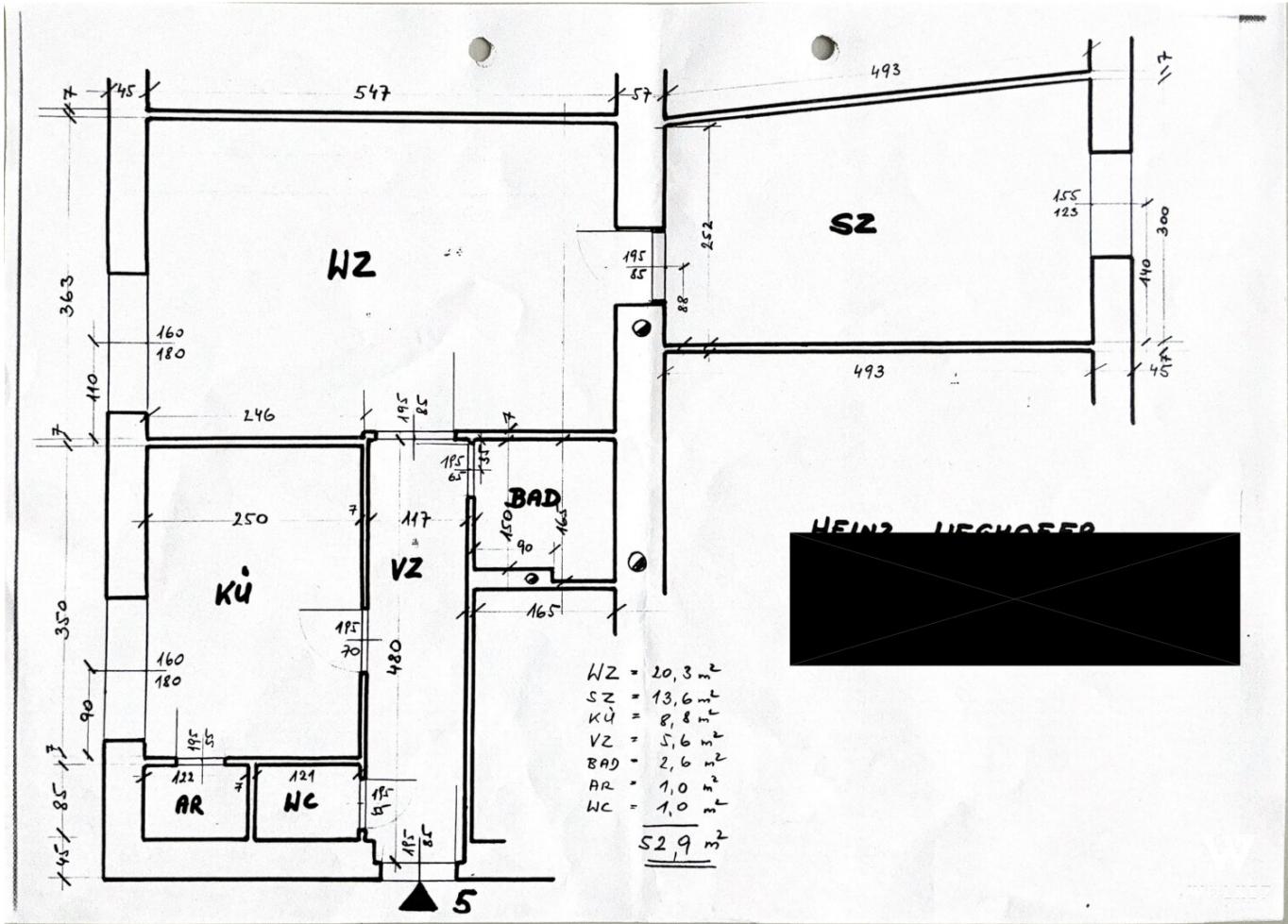


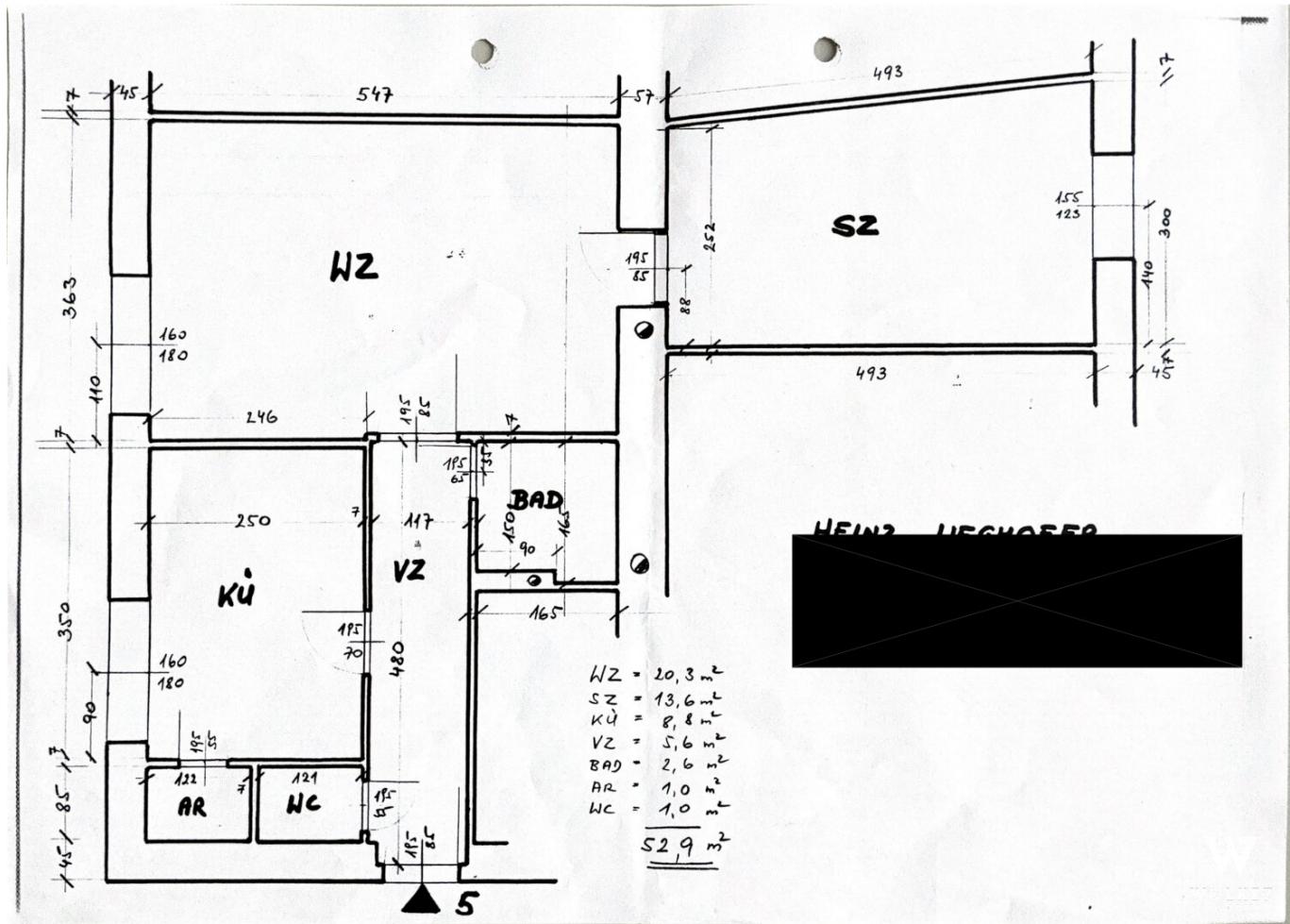


**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

Im **1. Stock** eines gepflegten Wohnhauses mit Lift in der **Raabergasse** befindet sich diese **ca. 53 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung** in einer begehrten Lage des **10. Bezirks**, nur wenige Schritte vom **Wiener Hauptbahnhof** entfernt.

Die Wohnung besticht durch ihre **ausgezeichneten Raumauflösungen**, eine freundliche und **helle Wohnatmosphäre** sowie einen **einladenden Grundriss**, der ein komfortables und offenes Wohngefühl schafft.

Die Raaber Bahn Gasse liegt in unmittelbarer Nähe zum modernen **Sonnwendviertel** und zählt zu den gefragten Wohnadressen rund um den **Hauptbahnhof**. In der Umgebung finden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés, Restaurants** sowie weitläufige **Grünflächen** wie der **Helmut-Zilk-Park**. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die **U1-Station Hauptbahnhof**, vielfältige S-Bahn- und Regionalverbindungen sowie die Straßenbahnlinie D und mehrere Buslinien ermöglichen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit der Innenstadt und anderer Stadtteile.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die **urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität** und erstklassiger Verkehrsanbindung verbinden möchten – eine attraktive Gelegenheit in einer der dynamischsten Lagen des 10. Bezirks.

## Auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 53m<sup>2</sup>, 2 helle Zimmer
- **Lage:** 1. Stock
- **Zustand:** neuwertig (Parkett, Fliesen)
- **Küche:** Einbauküche
- **Lift:** vorhanden
- **Zusätzlich:** Kellerabteil

## ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen

gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

**? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 199.000,- + 16.000,- für die Einbauküche**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie an**)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Rene Ecker, Bakk. Phil.**

Mobil.: [+43676 56 133 06](#)

E-Mail: [r.ecker@w7.immo](mailto:r.ecker@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs

mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap