

**Renovierte, sonnendurchfutete 2 Zimmer-Wohnung mit  
Lift in 1100 Wien!**



**Objektnummer: 3814/749**

**Eine Immobilie von Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX  
GOLD**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Raaber Bahn Gasse                       |
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien,Favoriten                     |
| Baujahr:                      | 1956                                    |
| Wohnfläche:                   | 50,35 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2,50                                    |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 31,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,28                           |
| Kaufpreis:                    | 219.000,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

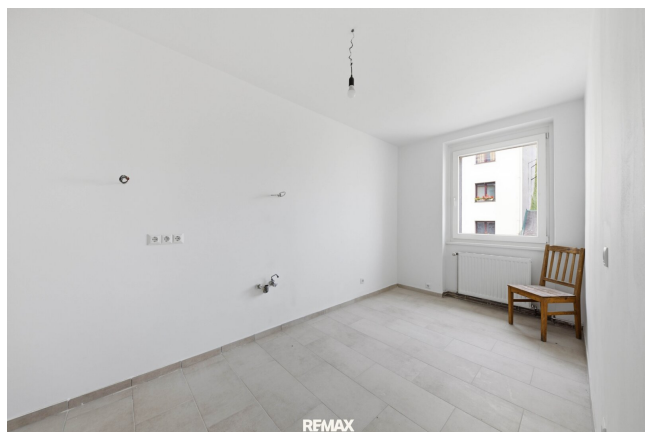
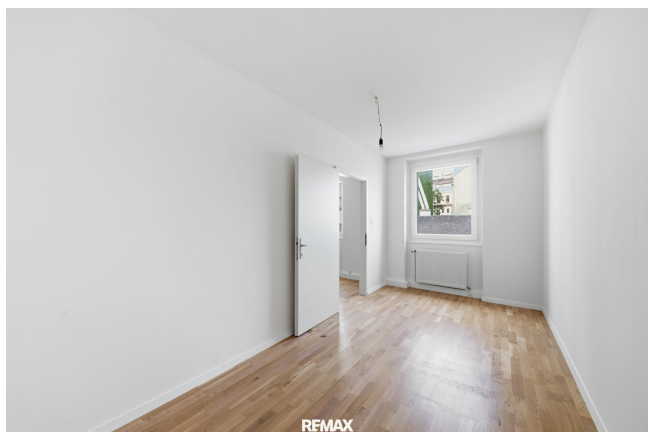
## Ihr Ansprechpartner

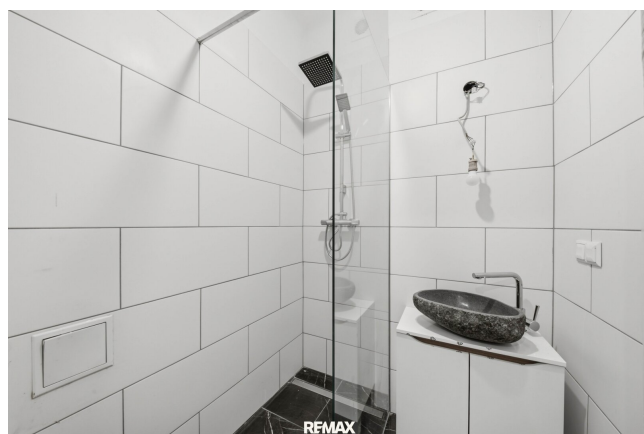
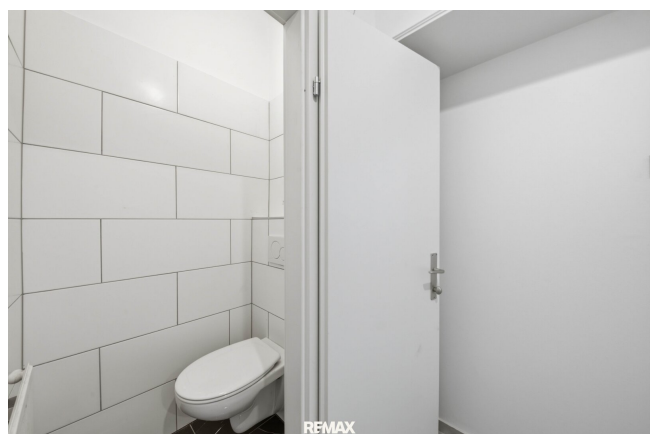
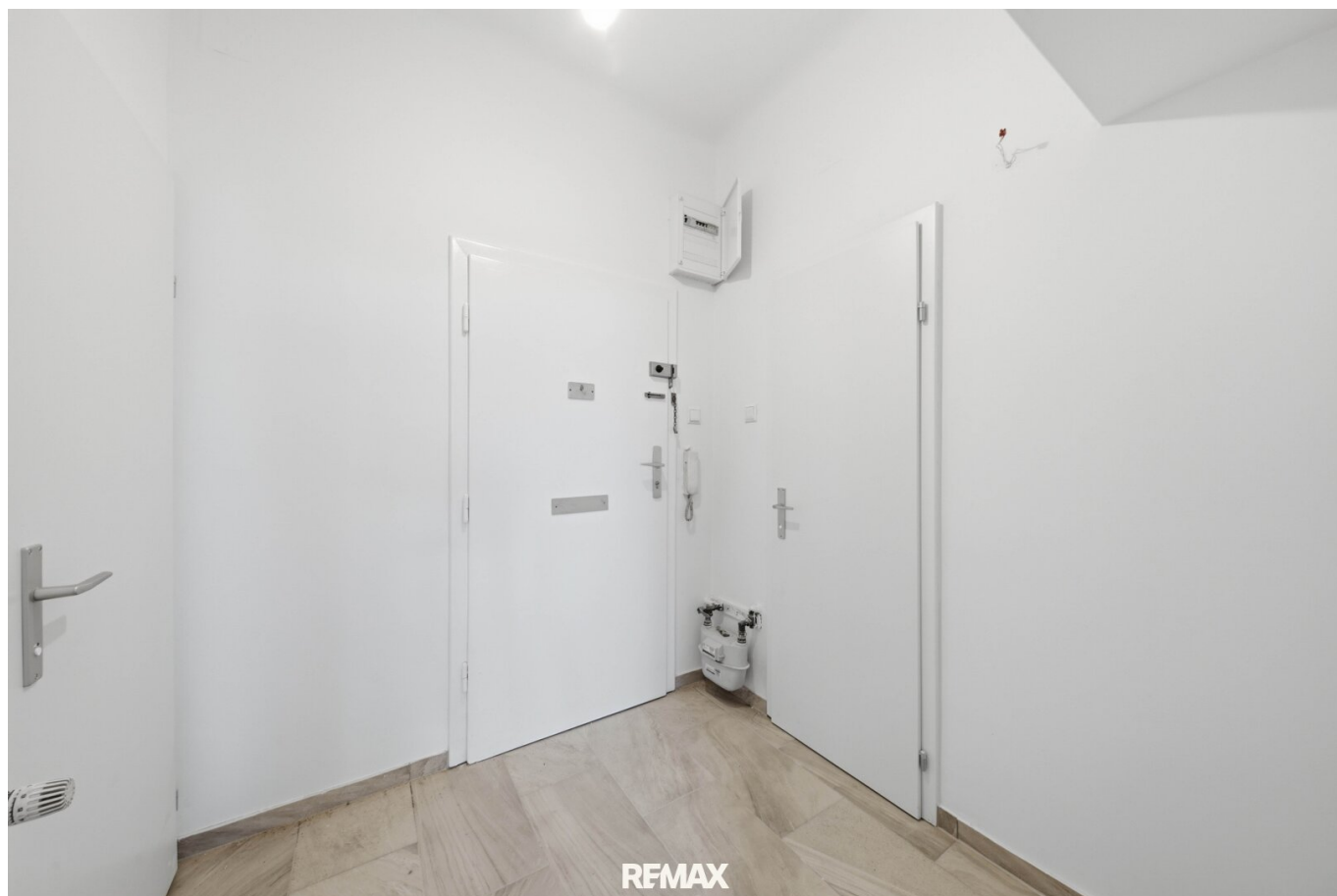


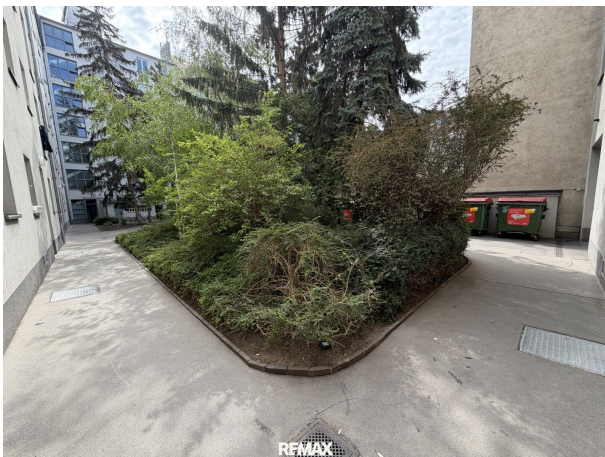
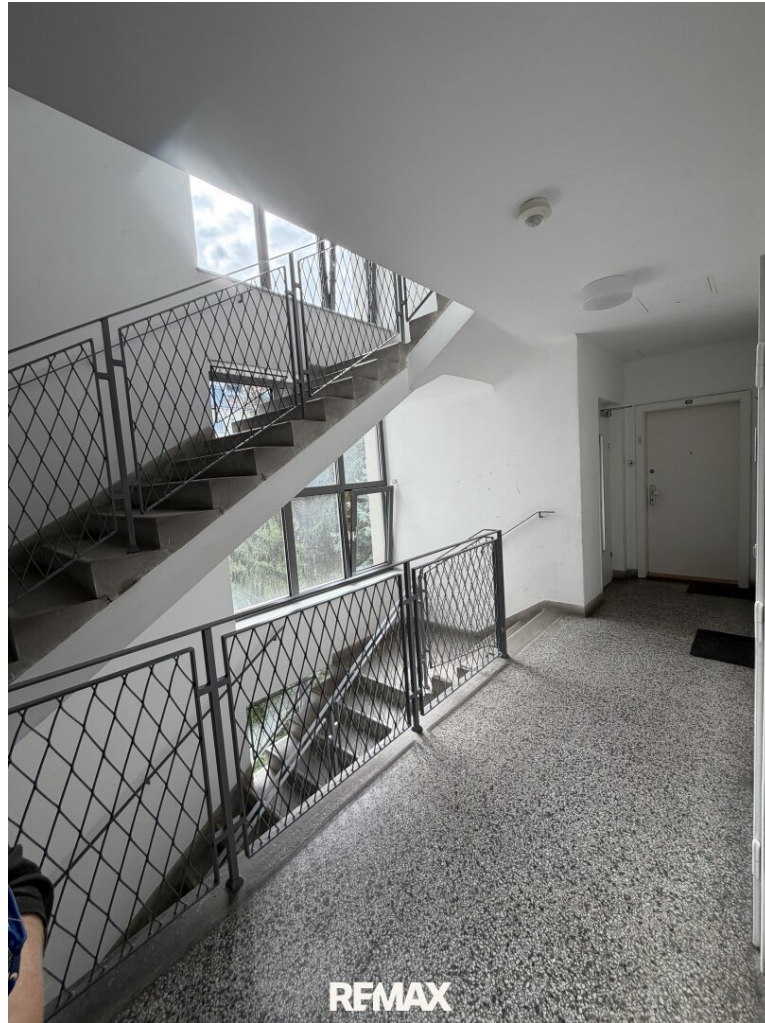
**MBA Jasmina Ibrahimbegovic**

Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX GOLD  
Anton Ehrenfried Straße 7a  
2020 Hollabrunn

T +43 699 106 54 170  
H +43 699 106 54 170









## Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte und perfekt aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines thermisch sanierten Wohnhauses in der **Raaber-Bahn-Gasse 21, im 10. Wiener Gemeindebezirk (Favoriten)**. Die gesamte Liegenschaft sowie das Gebäude präsentieren sich dank der umfassenden Wärmeisolierung in einem sehr guten, gepflegten Gesamtzustand.

Die Räumlichkeiten der Wohnung sind absolut sonnendurchflutet und bieten dank des durchdachten, funktionalen Grundrisses ein hervorragendes Wohngefühl. Da das Objekt erst vor kurzem renoviert wurde, befindet es sich in einem neuwertigen Zustand und wartet nur noch auf Ihre individuellen Einrichtungsideen – hier heißt es für Sie: Möbel aussuchen, einziehen und wohlfühlen!

### Die durchdachte Raumaufteilung gliedert sich in:

- Ein geräumiges und helles Wohnzimmer
- Ein gemütliches Schlafzimmer
- Eine separate, gut dimensionierte Küche
- Ein Badezimmer
- Eine separate Toilette
- Einen einladenden Eingangsbereich (Vorzimmer)

### Die Lage und Infrastruktur:

Die Immobilie besticht durch eine exzellente urbane Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung und Infrastruktur. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die **U-Bahn-Station U1 Keplerplatz**, über die Sie in kürzester Zeit direkt in die Wiener Innenstadt (Stephansplatz) gelangen. Auch der **Wiener Hauptbahnhof** mit all seinen S-Bahn-, Fernverkehrs- und Straßenbahnverbindungen (u.a. Linien D, O, 18) liegt in unmittelbarer Nähe.

Die Nahversorgung vor Ort ist perfekt ausgebaut: Direkt in der Raaber-Bahn-Gasse sowie am nahegelegenen Columbusplatz (inklusive des beliebten Columbus Centers) und der Favoritenstraße finden Sie zahlreiche Supermärkte (wie Billa Plus, Spar), Bäckereien, Drogerien, Ärzte und Apotheken. Dank der optimalen Kombination aus bester Erreichbarkeit und einer lebendigen Umgebung ist diese Adresse extrem nachgefragt.

### **Nutzungsmöglichkeiten:**

Aufgrund der optimalen Raumökonomie und der erstklassigen Mikrolage eignet sich diese Immobilie ideal als Erstbezug nach Renovierung für **Eigennutzer (Singles oder Pärchen)**, bietet jedoch zeitgleich eine wertbeständige und äußerst attraktive Option für **Anleger** zur nachhaltigen und unkomplizierten Weitervermietung.

Die Wohnung wird mittels Gas beheizt, die Gastherme wurde vor ca 2 Jahren erneuert.

Gerne zeigen wir Ihnen diese Immobilie persönlich. Für Fragen oder zur Abstimmung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit sehr gerne zur Verfügung!

**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://remax-gold-1.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-gold-1.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap