# Wohnen mit Wiener Charme - Sonnige 2-Zimmer-Wohnung, Lichtdurchflutet, charmant und sofort bezugsbereit – Ihr neues Zuhause wartet.



Objektnummer: 6674/230

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Wohnfläche: Zimmer:

Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich

1160 Wien, Ottakring

1900 58,57 m<sup>2</sup> 2,50

1

D 122,46 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 2,38

239.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



### Jürgen Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH Dr.-Karl-Lueger-Platz 5 1010 Wien

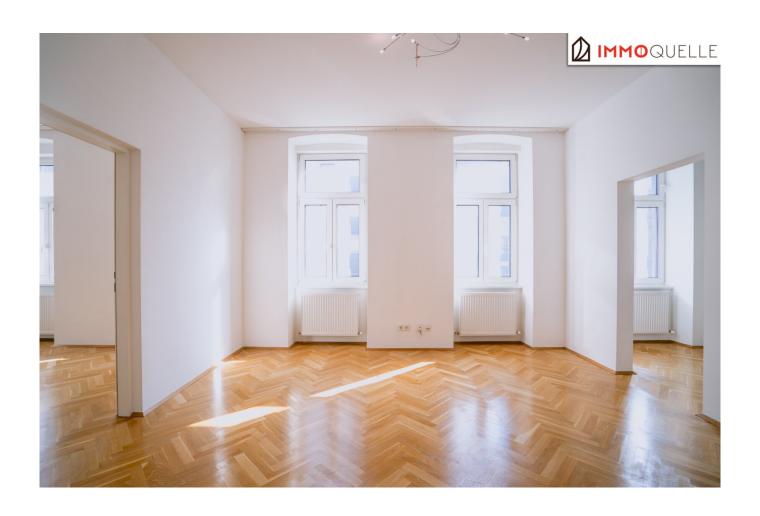
T ?+43 660 6794493?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















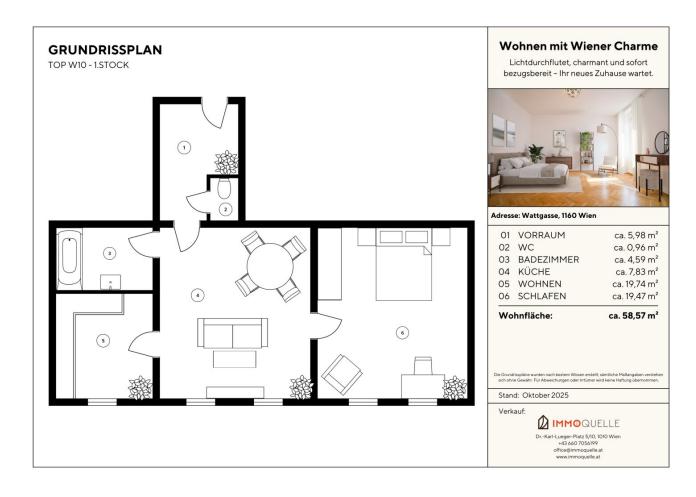












## **Objektbeschreibung**

#### Lichtdurchflutet, charmant und sofort bezugsbereit – Ihr neues Zuhause wartet.

Willkommen in der Wattgasse – und in einer Wohnung, die Wiener Charme mit moderner Behaglichkeit verbindet. Im ersten Stock eines gepflegten Hauses öffnet sich diese rund 58 m² große 2-Zimmer-Wohnung zur südöstlichen Morgensonne – mit einem Grundriss, der durchdacht, wohnlich und effizient zugleich ist.

Schon beim Eintreten in den knapp 6 m² großen Vorraum spürt man die liebevoll sanierte Substanz: Fischgrätparkett, Altbauhöhe, klare Lichtführung. Zur linken Hand erschließt sich das separate WC, ein paar Schritte weiter zur rechten das stilvolle Badezimmer – ausgestattet mit einer einladenden Badewanne, Waschmaschinenanschluss, eleganten Fliesen und einem praktischen Wandheizkörper für Handtücher. Die Trennung von Bad und WC sorgt nicht nur für praktischen Komfort, sondern auch für eine ansprechende Alltagstauglichkeit.

Gleich neben dem Badezimmer eröffnet sich die kompakte, gepflegte Einbauküche – mit ausreichend Platz für kulinarische Kreativität, während das Fenster viel natürliches Licht hereinlässt. Dank der hochwertigen Dreifachverglasung bleibt der Alltagstrubel draußen – hier kochen Sie in aller Ruhe, ganz bei sich und im Moment.

Das Herzstück der Wohnung bildet der ca. 19 m² große Wohnbereich: großzügig, hell und mit einer Fensterachse nach Südosten – ideal für einen lichtdurchfluteten Frühstückstisch oder gemütliche Nachmittage mit Buch und Tee. Der Raum lässt sich flexibel möblieren, ob für entspannte Abende auf dem Sofa oder gesellige Runden mit Freunden. Der klassische Altbaugrundriss verbindet die Räume auf charmante Weise – ohne Kompromisse.

Direkt angrenzend befindet sich das etwa gleich große Schlafzimmer – ein Rückzugsort, der ebenfalls von der freundlichen Belichtung profitiert. Hier lässt es sich träumen, schlafen und ankommen. Die beiden Zimmer sind durch eine klare Raumlinie voneinander getrennt und eröffnen dennoch eine angenehme Verbindung für Paare oder Alleinwohnende mit Platzbedarf.

Das Haus selbst überzeugt mit einem gepflegten Erscheinungsbild: Großzügiges Stiegenhaus, charmanter Altbauflair, ruhiger Innenhof. Ein Abstellraum auf derselben Etage rundet das praktische Gesamtbild ab.

#### Zentrale Lage mit urbanem Flair

Die Wattgasse ist nicht nur ein geschichtsträchtiger Straßenname – sie verbindet das aufstrebende Ottakring mit direkter Innenstadtanbindung. Straßenbahnlinien 2, 43, 44, 9, 46 sowie der Bus 10A bringen Sie in wenigen Minuten zu Ringstraße, Uni oder Innenstadt. Die U3 und S45 (Ottakring) sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Und wer am Wochenende flanieren

möchte, hat mit dem Yppenviertel, dem Brunnenmarkt oder dem Wilhelminenberg vielfältige Optionen direkt vor der Haustür.

#### Ihr neues Zuhause? Bereit zum Einziehen.

Ob als erstes Eigenheim, Rückzugsort oder langfristige Wertanlage – diese Wohnung verbindet Stil, Substanz und Lage auf bemerkenswerte Weise. Sofort bezugsfrei, liebevoll gepfelgt und in begehrter Lage. Jetzt besichtigen, verlieben, einziehen.

-----

Jürgen Nussbaumer

konzessionierter Immobilienmakler und Verwalter

Telefon: +43 6606794493

E-Mail: j.nussbaumer@immoquelle.at

-----

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

#### Haftungsausschluss

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.500m Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.000m

### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap