

Wiener Wohngefühl mit Flair – Licht, Lage & Lebensqualität vereint



Objektnummer: 6674/233

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	47,95 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,46 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	209.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

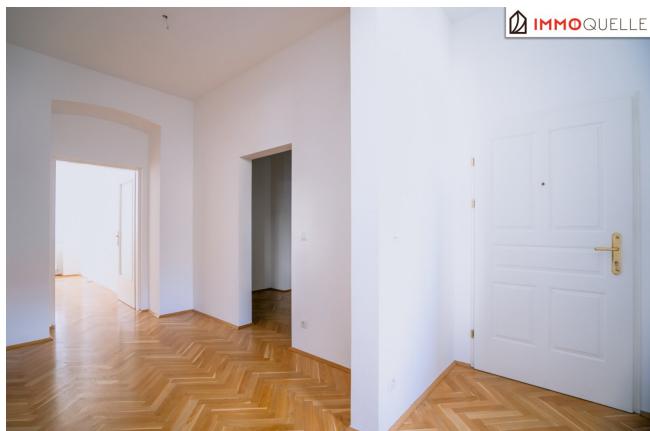


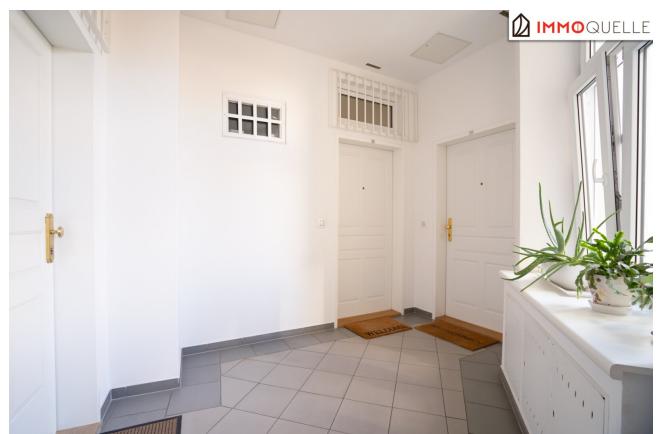
Jürgen Nussbaumer

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.

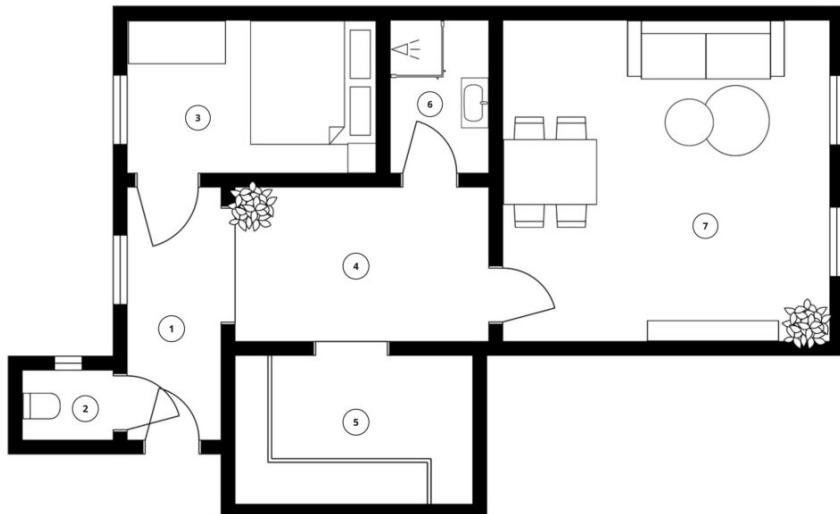






GRUNDRISSPLAN

TOP W15 - 1. STOCK



Wiener Wohngefühl mit Flair

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung, klassischem Fischgrätparkett und ausgezeichneter Anbindung



Adresse: Wattgasse, 1160 Wien

01 FLUR	ca. 3,14 m ²
02 WC	ca. 1,27 m ²
03 SCHLAFEN	ca. 6,97 m ²
04 VORRAUM	ca. 7,82 m ²
05 KÜCHE	ca. 6,83 m ²
06 BADEZIMMER	ca. 2,46 m ²
07 WOHNEN	ca. 19,46 m ²

Wohnfläche: ca. 47,95 m²

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Oktober 2025

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5/10, 1010 Wien
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Wiener Wohngefühl mit Flair – Licht, Lage & Lebensqualität vereint!

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung, klassischem Fischgrätparkett und ausgezeichneter Anbindung – sofort bezugsfertig!

Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung im ersten Stock eines gepflegten Hauses überzeugt mit einer gelungenen Mischung aus klassischer Eleganz und zeitgemäßem Komfort. Auf rund 48 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, sonnige Räume und ein Ambiente, das zum Ankommen und Wohlfühlen einlädt.

Schon beim Eintreten spürt man: Diese Wohnung wurde mit Gespür für Stil und Wohnqualität gestaltet – hell, einladend und rundum gepflegt. Hochwertiges Fischgrätenparkett sorgt für ein stilvolles Wohngefühl. Das großzügige Wohnzimmer ist nach Südosten ausgerichtet und wird durch die großen Fenster mit Licht durchflutet – ein Ort, der zum Entspannen, Lesen oder gemeinsamen Verweilen einlädt.

Die Küche ist separat begehbar und mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet – ideal für alle, die gerne kochen oder Wert auf klare Raumtrennung legen. Daneben befindet sich ein ruhiges Schlafzimmer mit Blick auf den Innenhof.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Das WC ist separat angelegt.

Ein echter Pluspunkt ist der gute Zustand des Hauses: Das Stiegenhaus ist sauber und gepflegt, der Eingangsbereich großzügig gestaltet, der Innenhof ordentlich – hier lebt es sich angenehm und ruhig. Hohe Räume und moderne, dreifach verglaste Kunststofffenster sorgen für ein angenehmes Wohngefühl mit guter Belichtung und effizienter Wärmedämmung.

Die Lage? Urban und bestens angebunden! Nur wenige Gehminuten entfernt finden sich mehrere Straßenbahnlinien, die Sie direkt ins Zentrum führen – das Schottentor erreichen Sie in etwa 19 Minuten, den Stephansplatz in rund 30 Minuten. Die U-Bahnlinie U3 sowie die S-Bahn sorgen für weitere schnelle Verbindungen durch ganz Wien. Und wer das bunte Stadtleben liebt, wird das nahegelegene Yppenviertel mit seinen Cafés, Märkten und Lokalen zu schätzen wissen.

Für Naturliebhaber liegt der Wilhelminenberg ganz in der Nähe – mit weitläufigen Spazierwegen, herrlichem Weitblick über Wien und viel Grün zum Durchatmen.

Ob als charmantes Zuhause für Singles, als stilvolle Startwohnung für Paare oder als praktische City-Wohnung für Berufstätige – diese Immobilie verbindet urbane Lage mit durchdachter Ausstattung und hoher Wohnqualität.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 gepflegt 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