

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



**Objektnummer: 6674/233**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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.



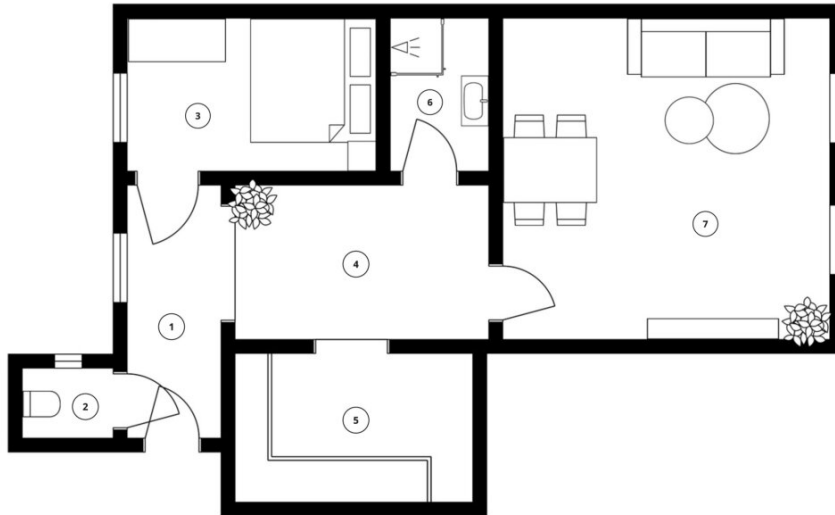






## GRUNDRISSPLAN

TOP W15 - 1.STOCK



### Wiener Wohngefühl mit Flair

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



Adresse: Wattgasse, 1160 Wien

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

**Wohnfläche:** ca. 47,95 m<sup>2</sup>

Die Grundrispläne 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 ausgezeichnete 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 m<sup>2</sup> 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 Kunststoffenster 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](mailto: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