

## **Wiener Wohngefühl mit Stil! Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche und hohem Wohnkomfort**



**Objektnummer: 6674/250**

**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>	45,74 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,46 kWh / m² * 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.



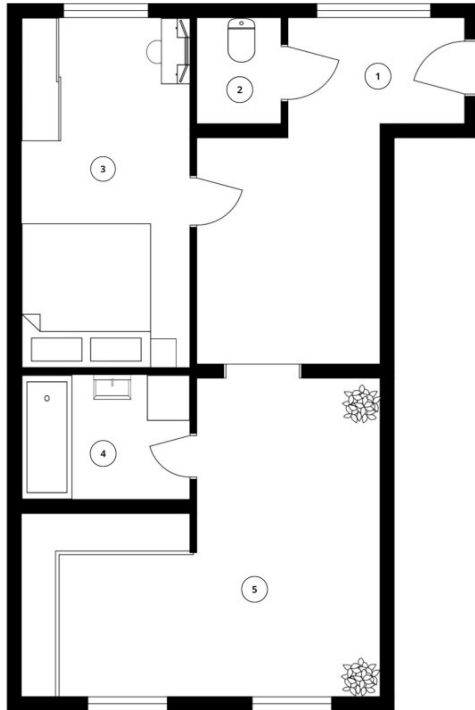








## GRUNDRISSPLAN



## Wiener Wohngefühl mit Stil

Sonnige 2-Zimmer-Wohnung  
mit Einbauküche und hohem Wohnkomfort



Adresse: Wilhelminenstraße 18, 1160 Wien

01	VORRAUM	ca. 10,11 m <sup>2</sup>
02	WC	ca. 1,34 m <sup>2</sup>
03	SCHLAFEN	ca. 11,30 m <sup>2</sup>
04	BADEZIMMER	ca. 4,47 m <sup>2</sup>
05	WOHNEN	ca. 18,52 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 45,74 m<sup>2</sup>

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

Stand: Dezember 2025

Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

# Objektbeschreibung

## Wiener Wohngefühl mit Stil

### Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche und hohem Wohnkomfort

Willkommen in einer Wohnung, die mit Licht, Struktur und klassischem Wiener Flair überzeugt. Im zweiten Stock eines ruhigen, **gepflegten Wohnhauses** erwartet Sie diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit klarem Grundriss, angenehmer Belichtung und einem Wohngefühl, das sofort ankommt.

Auf rund 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich eine **durchdachte Raumaufteilung**, die Stil, Funktion und Atmosphäre auf kompakter Fläche vereint. Die Wohnküche öffnet sich zur Stadtseite und profitiert von der sonnigen Südausrichtung - hier fällt das Licht vom späten Vormittag bis in den Abend hinein und schafft einen freundlichen Mittelpunkt für den Alltag.

Das zweite Zimmer ist zum **ruhigen Innenhof** orientiert - hier ist es angenehm still und ausgeglichen. Ein idealer Raum zum Schlafen, Arbeiten oder Zurückziehen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet; zudem befindet sich hier der Anschluss für die Waschmaschine. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein klassischer Fischgrätparkettboden zieht sich durch die Haupträume und unterstreicht den typischen Wienercharakter. Die Wohnung befindet sich in einem Haus mit gepflegtem Stiegenhaus, ordentlichem Erscheinungsbild und solidem Bauzustand - ein Ort, der Ruhe und Beständigkeit vermittelt.

Die Lage? Sie gelangen rasch und bequem in die Wiener Innenstadt – das Schottentor ist in rund 20 Minuten erreichbar, das Stadtzentrum (z. B. Stephansplatz) in etwa 30 Minuten.

Auch die Nahversorgung, Schulen, Cafés und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer



Umgebung und unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität dieser Lage.

Für entspannte Stunden im Grünen liegt der Wilhelminenberg ganz in der Nähe - mit Spazierwegen, Panoramablick über Wien und viel Platz zum Durchatmen.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Menschen, die urbanes Wohnen mit klassischem Ambiente verbinden möchten. Ob als erstes Eigentum, stilvolle Stadtwohnung oder Anlage - die Kombination aus solider Substanz, kompakter Größe und der Lage macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Diese lichtdurchflutete Wohnung mit klarer Raumaufteilung schafft Wohnqualität auf durchdachtem Raum. Gepflegt, sofort beziehbar und bereit für Ihren nächsten Schritt.

### **Interesse geweckt?**

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

-----

Jürgen Nussbaumer

konzessionierter Immobilienmakler und Verwalter

Telefon: +43 6606794493

E-Mail: [j.nussbaumer@immoquelle.at](mailto:j.nussbaumer@immoquelle.at)

-----

### **Rechtshinweis**

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Inserat 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.

Wir sind als Doppelmakler für Verkäufer und Käufer tätig. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis wird ausdrücklich hingewiesen.

### **Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung**

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung. 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. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis wird hingewiesen.

### **© Copyright 2023 / Urheberrecht 2023**

Die von der IMMOVENCE GmbH erstellten Inhalte und Werke unterliegen dem Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung von der IMMOVENCE GmbH. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

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