

**Stilvoll leben mit klassischem Wiener Flair !
Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit
Fischgrätparkettboden, hohen Räumen & Citynähe**



Objektnummer: 6674/257

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	66,10 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,46 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	284.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

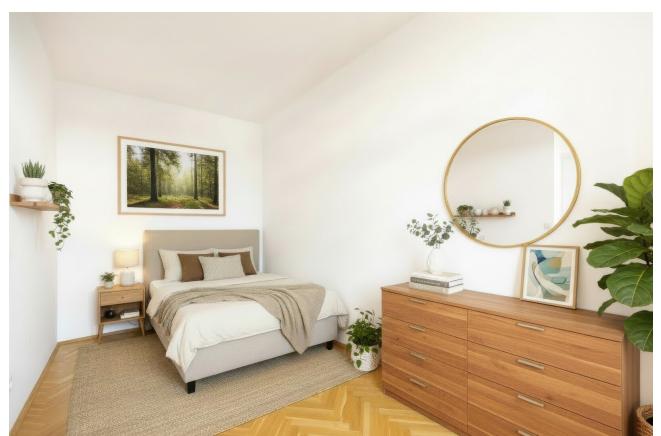


Jürgen Nussbaumer

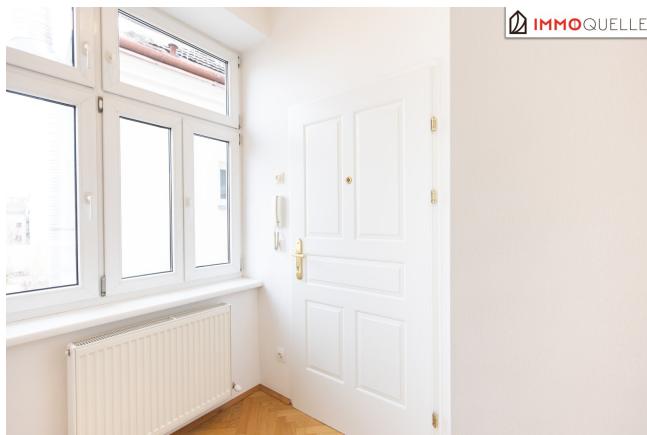
IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

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

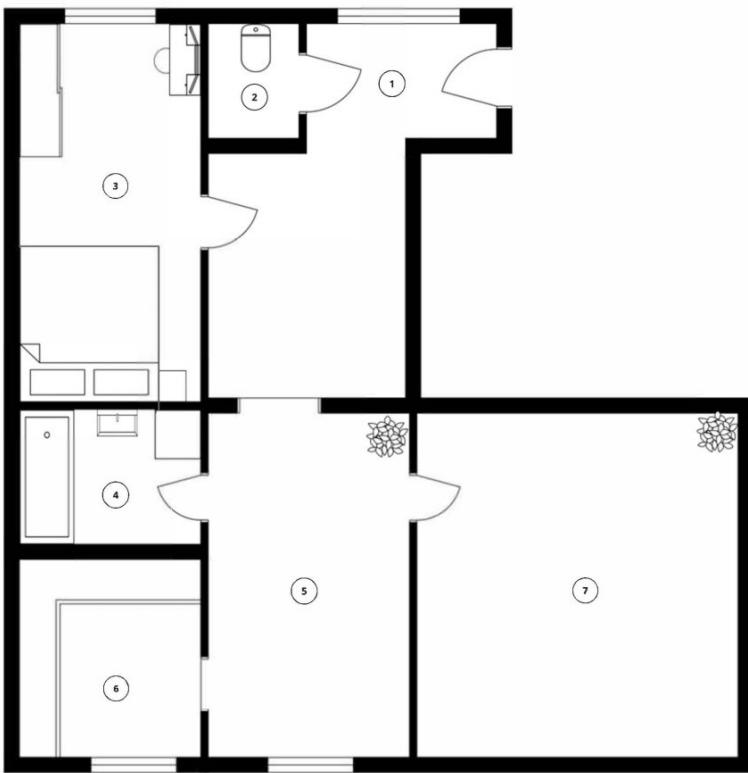








GRUNDRISSPLAN



Stilvoll leben mit klassischem Wiener Flair

Lichtdurchflutete Wohnung mit elegantem Boden, hohen Räumen & Citynähe



Adresse: Wattgasse 29, 1160 Wien

01 VORRAUM	ca. 10,11 m ²
02 WC	ca. 1,34 m ²
03 SCHLAFEN	ca. 11,40 m ²
04 BADEZIMMER	ca. 4,60 m ²
05 ESSEN	ca. 11,40 m ²
06 KÜCHE	ca. 7,12 m ²
07 WOHNEN	ca. 20,13 m ²

Wohnfläche: ca. 66,10 m²

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

Stand: Dezember 2025

Verkauf:

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

Objektbeschreibung

Stilvoll leben mit klassischem Wiener Flair

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Fischgrätparkettboden, hohen Räumen & Citynähe

Willkommen in einer Wohnung, die Raum, Licht und klassische Substanz harmonisch vereint. Im dritten Stock eines ruhigen, **gepflegten Wohnhauses** öffnet sich diese rund 66 m² große 3-Zimmer-Wohnung zur Sonne - mit einem Grundriss, der Klarheit schafft, Raum gibt und zugleich Behaglichkeit vermittelt.

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die Verbindung von Stil und Substanz: Ein klassischer Fischgrätparkett, hohe Decken, großzügige Fenster und ein gepflegtes Raumgefühl, das von Anfang an einlädt.

Das Wohnzimmer, **mit großzügigem Schnitt und Südausrichtung**, empfängt das Tageslicht vom späten Vormittag bis in den Abend - ein Ort für entspannte Nachmitten, helle Morgen und stille Momente mit Blick in den Tag. Ob Lesesessel, Esstisch oder Sofalandschaft: Der Raum lässt sich vielseitig nutzen und bleibt dabei stets freundlich und lichtdurchflutet.

Die Küche liegt separat, funktional und klar gegliedert - ein Ort zum Kochen, der sich vom Wohnraum abgrenzt, während das Fenster den Blick zur Stadt freigibt und den Raum mit Tageslicht erfüllt.

Ein weiteres Zimmer ist ideal als Schlafbereich oder Homeoffice und eröffnet zusätzlichen Freiraum: ruhig, gut proportioniert und innenhofseitig. Die Raumaufteilung schafft sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch Verbindung - ideal für Paare oder Alleinwohnende mit Platzanspruch.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Handtuchheizkörper ausgestattet; Zudem befinden sich hier der Anschluss für die Waschmaschine sowie ein Boiler zur Warmwasseraufbereitung. Das WC ist separat angelegt - praktisch und komfortabel zugleich.

Abgerundet wird das Wohngefühl durch das gepflegte Haus selbst: ein sauberes Stiegenhaus, ein ordentlicher Innenhof, eine frisch sanierte Fassade und **ein ruhiges Wohnumfeld** vermitteln Beständigkeit und Qualität - hier wohnt man angenehm, solide und mit einem sicheren Gefühl.

Die Lage? Die Lage bietet alles, was man sich in Wien wünscht: hervorragende Anbindung durch U3, S-Bahn und mehrere Straßenbahnenlinien. Das Schottentor erreichen Sie in ca. 19

Minuten, den Stephansplatz in rund 30. Für

Erholung und Freizeit ist der Wilhelminenberg mit seinem Weitblick und Spazierwegen in der Nähe. Wer das bunte Stadtleben liebt, findet im nahen Yppenviertel Cafés, Restaurants und Märkte mit internationalem Flair.

Für alle, die zwischendurch ins Grüne möchten, liegt der Wilhelminenberg nur wenige Minuten entfernt - mit herrlichem Weitblick über Wien, ruhigen Spazierwegen und viel Raum zum Durchatmen.

Ob als stilvolle Stadtwohnung für Paare, als kompakter Rückzugsort für Berufstätige oder als erstes eigenes Zuhause: Diese Immobilie vereint **durchdachte Raumaufteilung** mit urbaner Lage und spürbarer Wohnqualität.

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

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 Näheverhältnis 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 Näheverhältnis 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