

**Wiener Flair mit zeitlosem Wohnkomfort -  
3-Zimmer-Wohnung mit Stil, Licht und durchdachter  
Raumaufteilung**



**Objektnummer: 6674/260**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Wohnfläche:</b>	63,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<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>	273.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

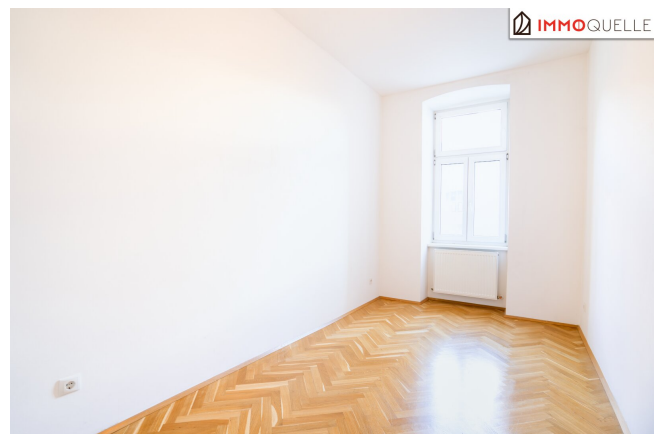


**Jürgen Nussbaumer**

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.



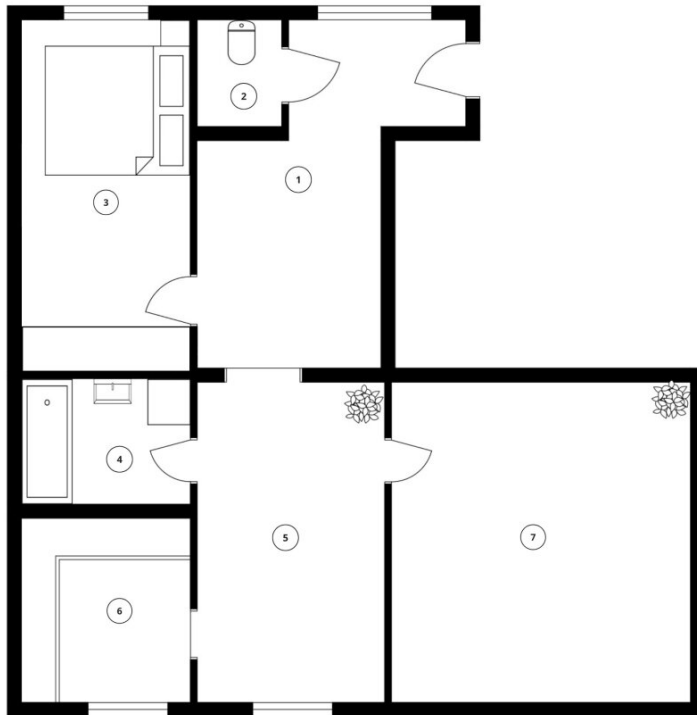








## GRUNDRISSPLAN



### Zwischen Alltag und Aufatmen

Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Stil und durchdachter Raumaufteilung



Adresse: Wilhelminenstraße 18, 1160 Wien

01	VORRAUM	ca. 9,71 m <sup>2</sup>
02	WC	ca. 1,17 m <sup>2</sup>
03	SCHLAFEN	ca. 11,05 m <sup>2</sup>
04	BADEZIMMER	ca. 4,00 m <sup>2</sup>
05	ESSEN	ca. 11,05 m <sup>2</sup>
06	KÜCHE	ca. 6,82 m <sup>2</sup>
07	WOHNEN	ca. 19,74 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 63,54 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: Jänner 2026

Verkauf:

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

# Objektbeschreibung

## Wiener Flair mit zeitlosem Wohnkomfort

### 3-Zimmer-Wohnung mit Stil, Licht und durchdachter Raumaufteilung

Willkommen in einer Wohnung, die das klassische Wohngefühl Wiens mit den Vorzügen eines durchdachten Grundrisses verbindet - ein Zuhause für Menschen, die das Authentische suchen.

Im ersten Stock eines ruhigen, **gepflegten Wohnhauses** öffnet sich diese rund 64 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung mit idealer Ausrichtung – klar gegliedert, stilvoll ausgestattet und mit viel Tageslicht.

Gleich beim Eintreten spürt man: Hier ist nicht nur Platz, sondern auch Atmosphäre. Das Fischgrätparkett unterstreicht den eleganten Charakter der Wohnung, hohe Räume schaffen Luft und Größe - und die großzügigen Fenster lassen die Sonne tief in den Wohnraum fließen.

Das Wohnzimmer, **mit großzügigem Schnitt und Südausrichtung**, empfängt das Tageslicht ab dem späten Vormittag bis in den frühen Abend - ein Ort für entspannte Nachmittage, 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 geplant und mit einem Fenster ausgestattet – der Blick hinaus, das Licht herein. Hier wird Kochen zur ruhigen, konzentrierten Tätigkeit, ohne Ablenkung vom Wohnbereich.

Ein weiteres Zimmer ist hofseitig gelegen und eignet sich hervorragend als Schlafzimmer oder Homeoffice. Es bietet Ruhe, Struktur und die nötige Privatsphäre für konzentriertes Arbeiten oder erholsamen Schlaf.

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.

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](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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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