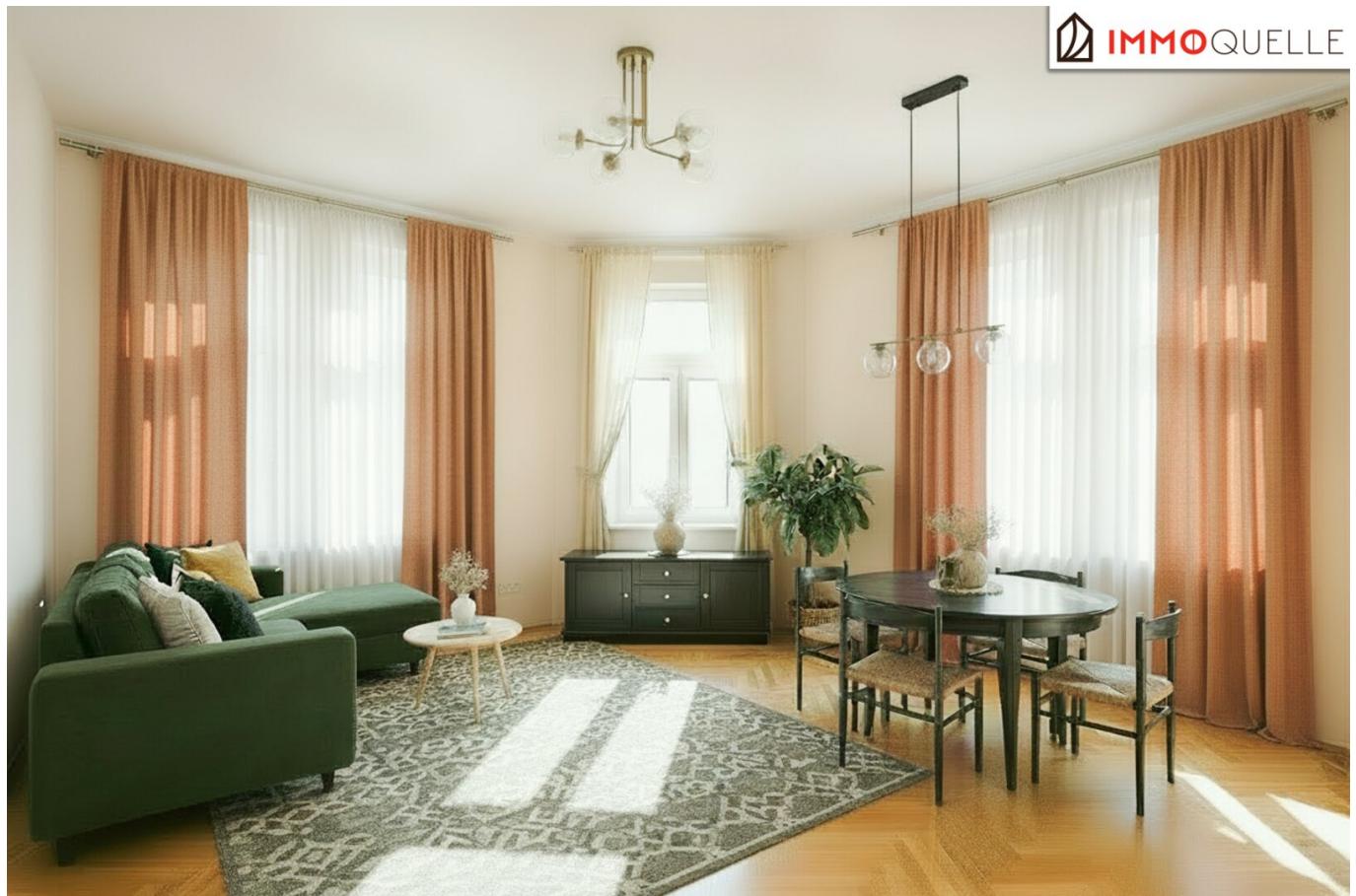


**Zuhause mit Wiener Handschrift - 2-Zimmer-Wohnung im  
3. Stock mit Fischgrätparkett, Charme & südlicher  
Ausrichtung**



**Objektnummer: 6674/262**

**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>	55,64 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>	239.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

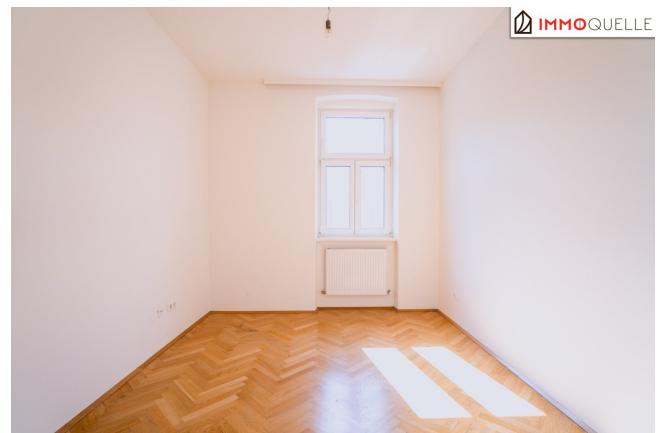
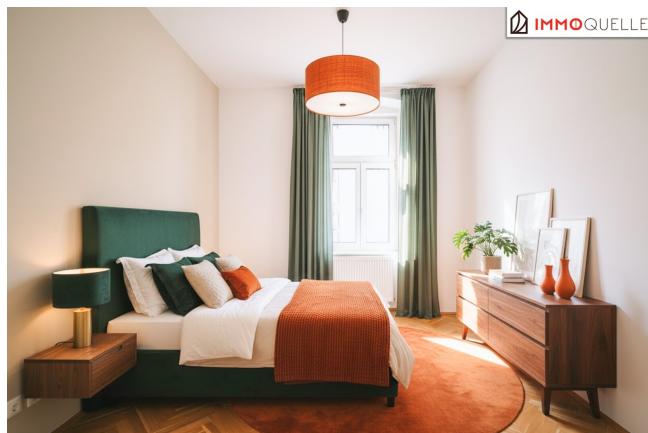


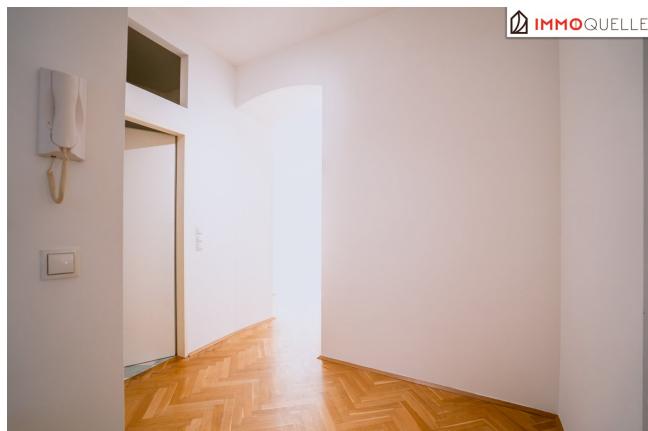
**Jürgen Nussbaumer**

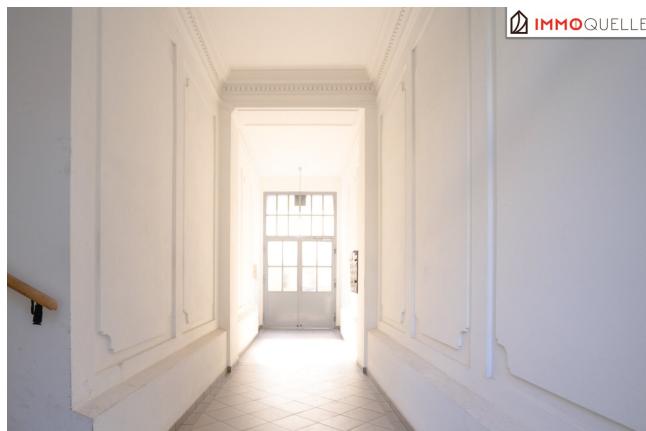
IMMOVENCE GmbH  
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5  
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

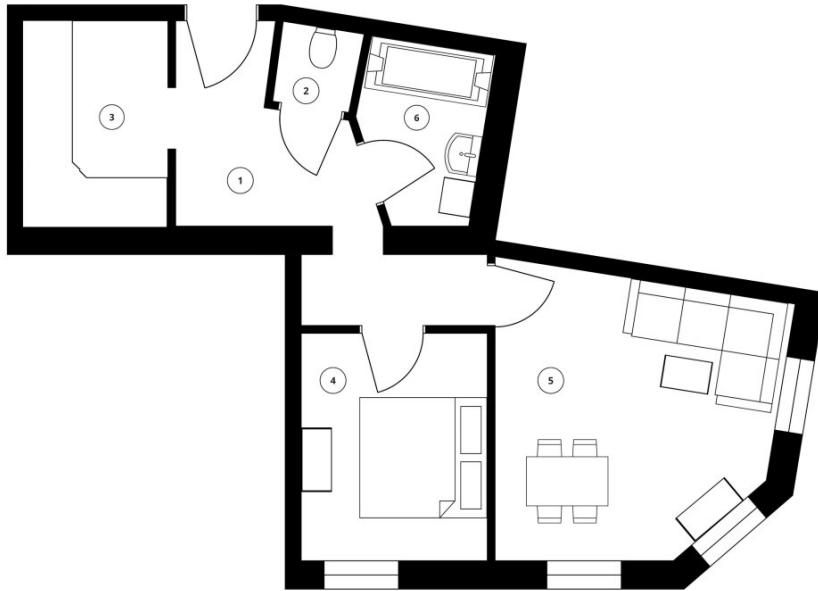
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## GRUNDRISSPLAN



### Zuhause mit Wiener Handschrift

2-Zimmer-Wohnung im 3. Stock mit  
Fischgrätparkett, Charme & südlicher Ausrichtung



Adresse: Wilhelminenstraße 18, 1160 Wien

01 VORRAUM	ca. 10,82 m <sup>2</sup>
02 WC	ca. 1,37 m <sup>2</sup>
03 KÜCHE	ca. 7,61 m <sup>2</sup>
04 SCHLAFEN	ca. 11,06 m <sup>2</sup>
05 WOHNEN	ca. 19,96 m <sup>2</sup>
06 BADEZIMMER	ca. 4,82 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 55,64 m<sup>2</sup>

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.immoquelle.at](http://www.immoquelle.at)

# Objektbeschreibung

## Zuhause mit Wiener Handschrift

### 2-Zimmer-Wohnung im 3. Stock mit Fischgrätparkett, Charme & südlicher Ausrichtung

Willkommen in einer Wohnung, die Wiener Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet. Im dritten Stock eines gepflegten Hauses in der Wilhelminenstraße öffnet sich dieses Zuhause **mit klarer Raumaufteilung**, hochwertiger Ausstattung und stilvollen Details. Ideal für alle, die ein klassisches Wohngefühl mit Ruhe und Licht verbinden möchten.

Der großzügige Vorraum schafft Struktur und empfängt mit angenehmer Offenheit. Von hier aus sind alle Räume separat begehbar - eine durchdachte Gliederung, die den Alltag erleichtert und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

**Der Wohnbereich mit südlicher Ausrichtung** bildet das Herzstück der Wohnung - offen, freundlich und lichtdurchflutet. Großzügige Fenster lassen das Tageslicht tief in den Raum fallen und schaffen eine warme Atmosphäre, die sich vom Morgen bis in die Abendstunden zieht. Fischgrätparkett und klassische Raumhöhe verleihen dem Raum Eleganz und Leichtigkeit. Ob gemütliches Sofa, Lesecke oder Esstisch - dieser Raum passt sich an und lädt zum Verweilen ein.

Ruhig gelegen und gut proportioniert bietet das Schlafzimmer genau den Raum, den man für Erholung braucht. Die Süd-Ausrichtung sorgt für **angenehmes Tageslicht** und verleiht dem Raum eine ruhige, freundliche Atmosphäre. Der elegante Boden führt den hochwertigen Eindruck konsequent fort und verleiht dem Raum eine angenehme Ruhe.

Die Küche ist separat angelegt, funktional gegliedert und bietet einen ruhigen Rahmen für den Alltag - zurückhaltend im Design, praktisch in der Nutzung und angenehm vom Wohnbereich getrennt.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einem Handtuchheizkörper sowie einem Waschmaschinenschluss ausgestattet. Das WC ist separat - ein Detail, das für Komfort sorgt.

Abgerundet wird das Wohngefühl durch das gepflegte Haus selbst: ein ordentliches Stiegenhaus, ruhiger Innenhof, frisch sanierte Fassade - ein Umfeld, das **Beständigkeit und Qualität** vermittelt.

**Die Lage?** Die Lage bietet alles, was man sich in Wien wünscht: hervorragende Anbindung durch U3, S-Bahn und mehrere Straßenbahnlinien. 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.

-----  
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.

## **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 Näheverhältnis wird hingewiesen.

### **© Copyright 2025 / Urheberrecht 2025**

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