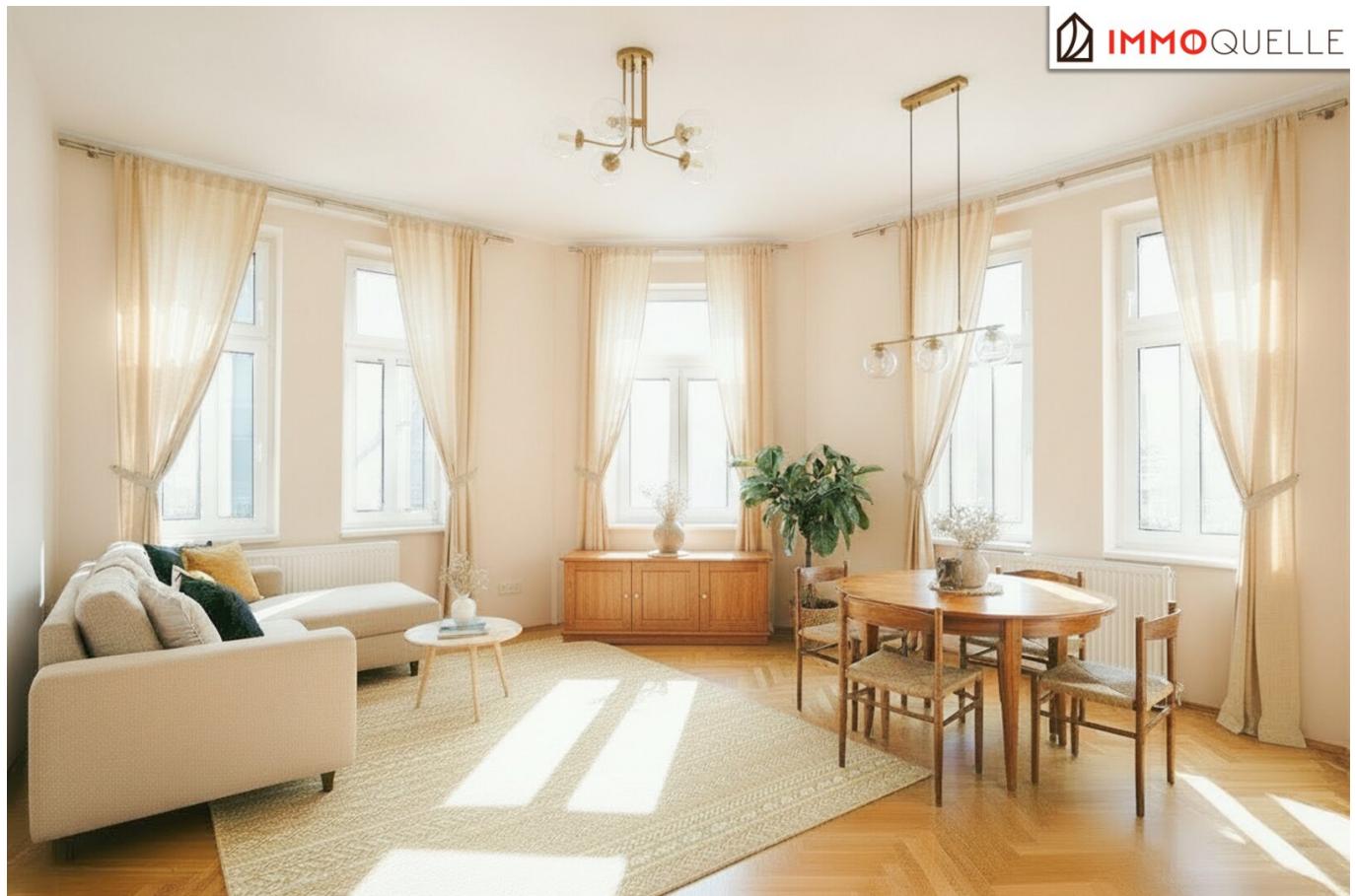


**Wiener Wohnstil mit Leichtigkeit - Sonnige
2-Zimmer-Wohnung mit Fischgrätparkett & stilvoller
Raumaufteilung**



Objektnummer: 6674/264

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Wohnfläche:	54,16 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,46 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	229.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

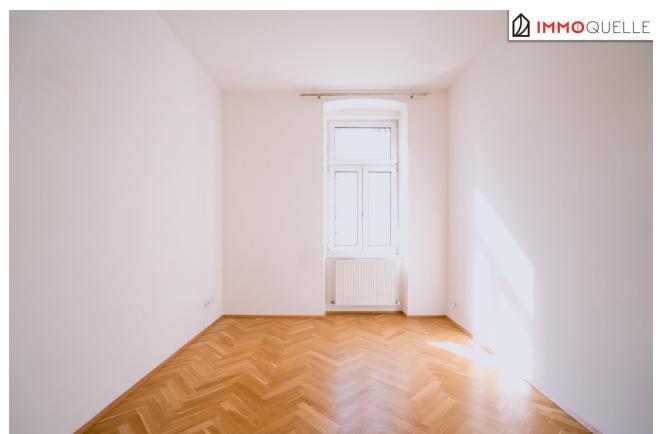
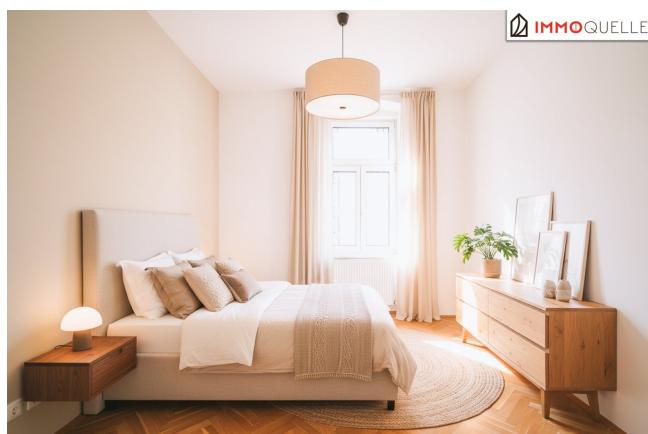


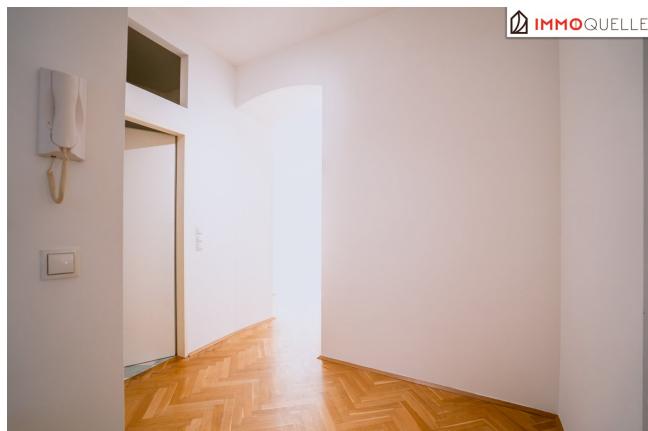
Jürgen Nussbaumer

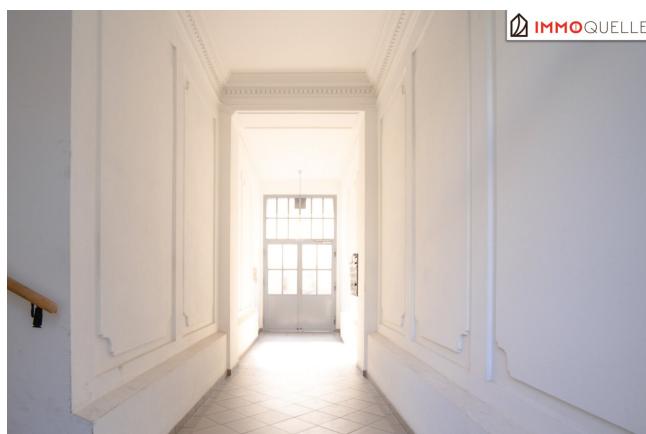
IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

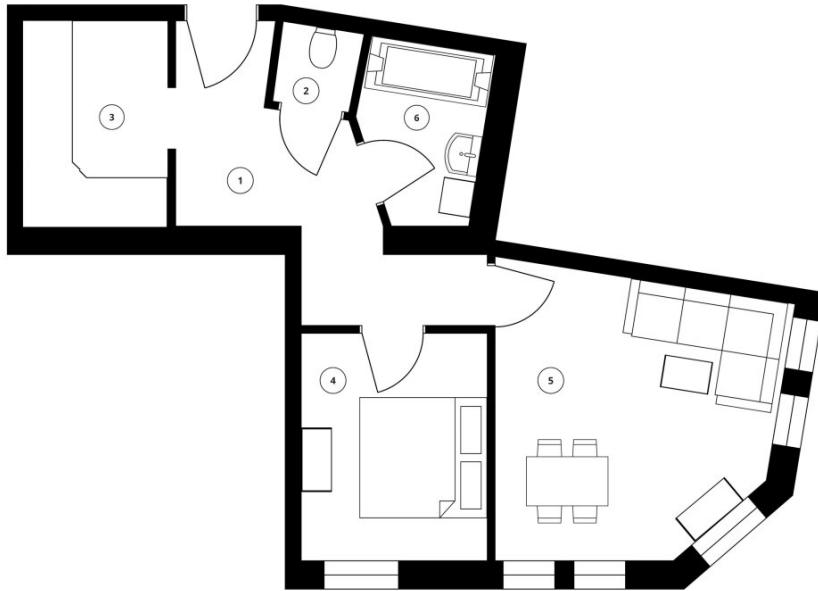
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







GRUNDRISSPLAN



Wiener Wohnstil mit Leichtigkeit

Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Fischgrätparkett & stilvoller Raumaufteilung



Adresse: Wilhelminenstraße 18, 1160 Wien

01	VORRAUM	ca. 11,01 m ²
02	WC	ca. 1,38 m ²
03	KÜCHE	ca. 7,63 m ²
04	SCHLAFEN	ca. 10,62 m ²
05	WOHNEN	ca. 18,83 m ²
06	BADEZIMMER	ca. 4,69 m ²

Wohnfläche: ca. 54,16 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.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Wiener Wohnstil mit Leichtigkeit

Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Fischgrätparkett & stilvoller Raumaufteilung

Willkommen in einer Wohnung, die Wiener Wohnkultur mit modernem Komfort vereint. In der Wilhelminenstraße, im ersten Stock eines gepflegten Altbaus, öffnet sich diese ca. 54 m² große 2-Zimmer-Wohnung mit einer **durchdachten Aufteilung**, hochwertiger Ausstattung und charmanten Details. Ein Ort für alle, die Altbauflair schätzen - ohne auf Komfort verzichten zu wollen.

Schon beim Betreten zeigt sich die klare Struktur der Wohnung: Der zentral gelegene Vorraum ist **funktional gegliedert** und ermöglicht den direkten Zugang zu allen Räumen - übersichtlich, kompakt und alltagstauglich.

Der große Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung - sonnig, offen und stilvoll. **Die südliche Ausrichtung** sorgt ganztägig für angenehmes Licht. Großzügige Fenster, klassischer Fischgrätparkett und Altbauhöhe schaffen ein elegantes, luftiges Wohngefühl. Ob Sofa, Esstisch oder Leseecke - der Raum bietet viele Möglichkeiten und lädt zum Ankommen ein.

Das Schlafzimmer liegt ruhig und klar geschnitten - ein Ort zum Abschalten und Wohlfühlen. Auch hier setzt sich das elegante Bodenbild fort und vermittelt klassische Wohnqualität mit angenehmer Ruhe.

Die Küche ist separat angelegt und überzeugt durch ihre **klare Struktur und praktische Ausstattung**. Sie bietet einen ruhigen, gut gegliederten Bereich fürs tägliche Kochen - funktional geplant, aufgeräumt im Eindruck und angenehm vom Wohnbereich getrennt.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC ist separat - praktisch und durchdacht.

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 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

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