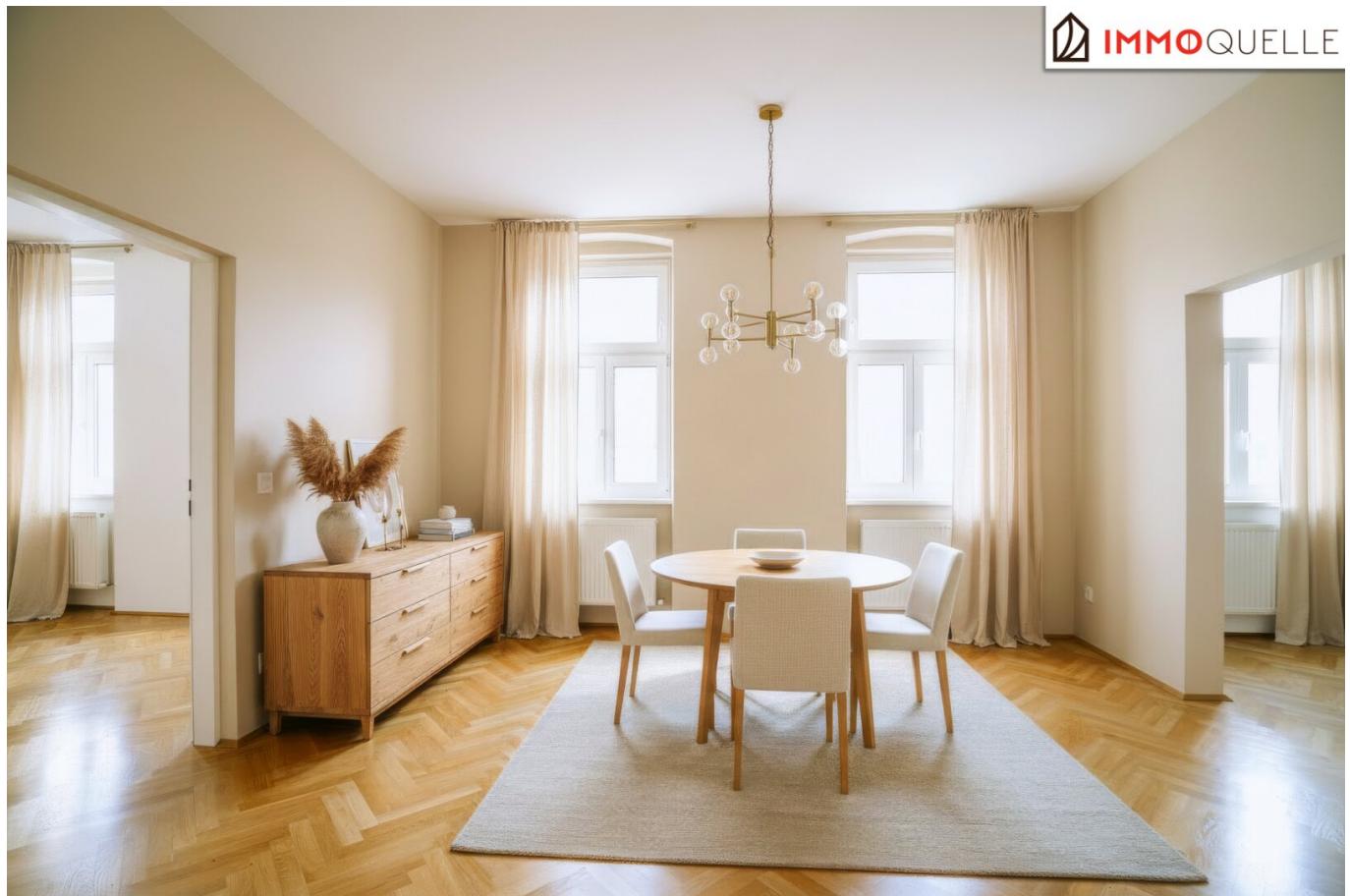


**Zuhause mit Charme und Struktur - Lichtdurchflutete  
2-Zimmer-Wohnung im 3. Stock mit Fischgrätparkett,  
Charme & Ausblick**



**Objektnummer: 6674/263**

**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>	60,03 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>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

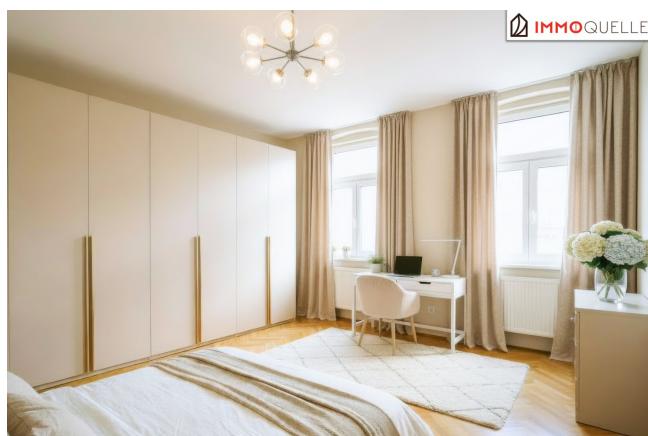


**Jürgen Nussbaumer**

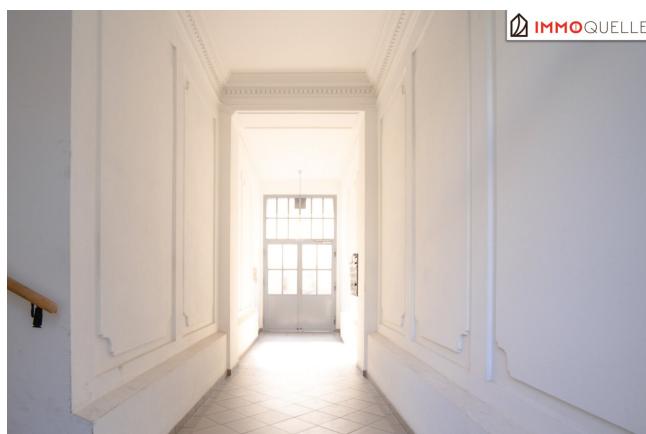
IMMOVENCE GmbH  
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5  
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

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







## GRUNDRISSPLAN



### Zuhause mit Charme und Struktur

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung im 3. Stock mit Fischgrätparkett, Charme & Ausblick



Adresse: Wattgasse, 1160 Wien

01 VORRAUM	ca. 5,70 m <sup>2</sup>
02 WC	ca. 0,96 m <sup>2</sup>
03 BADEZIMMER	ca. 4,87 m <sup>2</sup>
04 KÜCHE	ca. 8,42 m <sup>2</sup>
05 WOHNEN	ca. 20,13 m <sup>2</sup>
06 SCHLAFEN	ca. 20,13 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** **ca. 60,03 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: Jänner 2026

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**  
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5/10, 1010 Wien  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

# Objektbeschreibung

## Zuhause mit Charme und Struktur

### **Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung im 3. Stock mit Fischgrätparkett, Charme & Ausblick**

Willkommen in einer Wohnung, die das klassische Wohngefühl Wiens mit stilvoller Leichtigkeit verbindet - und dabei ein bisschen mehr Weite bietet. Im dritten Stock eines gepflegten Hauses in der Wilhelminenstraße öffnet sich diese rund 60 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung mit südöstlicher Ausrichtung zur Morgensonne und überblickt den Stadtteil mit einem Gefühl von Licht, Luft und Ruhe.

Schon beim Eintreten spürt man: Hier trifft Authentizität auf Klarheit. Der zeitlose Fischgrätparkett, die Altbauhöhe, die durchdachte Raumaufteilung - all das ergibt ein harmonisches Ganzes. Die Wohnung befindet sich in einem liebevollen gepflegten Zustand und ist sofort bezugsbereit.

Das Herzstück der Wohnung bildet der ca. 20 m<sup>2</sup> große Wohnbereich: großzügig, hell und **mit einer Fensterachse** nach Südosten - ideal für einen lichtdurchfluteten Frühstückstisch oder gemütliche Nachmittage mit Buch und Tee. Der Raum lässt sich flexibel möblieren, ob für entspannte Abende auf dem Sofa oder gesellige Runden mit Freunden. Der klassische Altbaugrundriss verbindet die Räume auf charmante Weise - mit einer angenehmen Balance aus Offenheit und Struktur.

Direkt angrenzend befindet sich das etwa gleich große Schlafzimmer - **ein Rückzugsort**, der ebenfalls von der freundlichen Belichtung profitiert. Hier lässt es sich träumen, schlafen und ankommen. Die beiden Zimmer sind durch eine klare Raumlinie voneinander getrennt und und bieten zugleich eine harmonische Verbindung - ideal für unterschiedliche Wohnstile mit Anspruch an Klarheit und Komfort.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Zudem befindet sich hier der Anschluss für die Waschmaschine. 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 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