

**Wohngefühl mit klassischem Charme - Sonnige  
2-Zimmer-Wohnung mit klarer Struktur und südlicher  
Ausrichtung**



 **IMMOQUELLE**

**Objektnummer: 6674/275**

**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>	41,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<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>	194.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



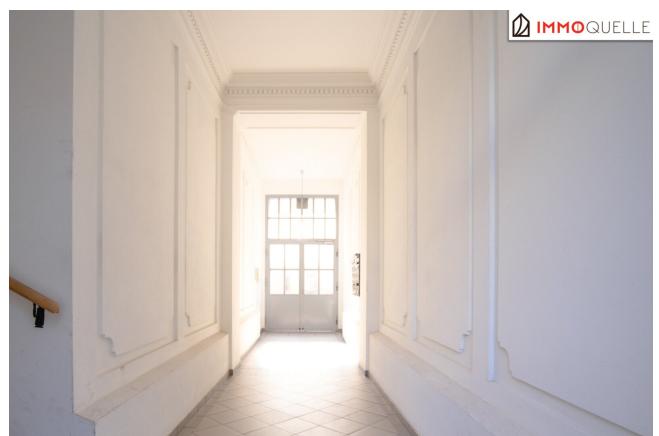
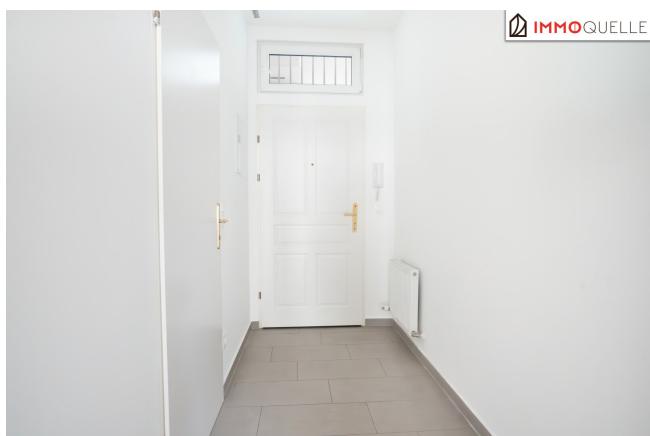
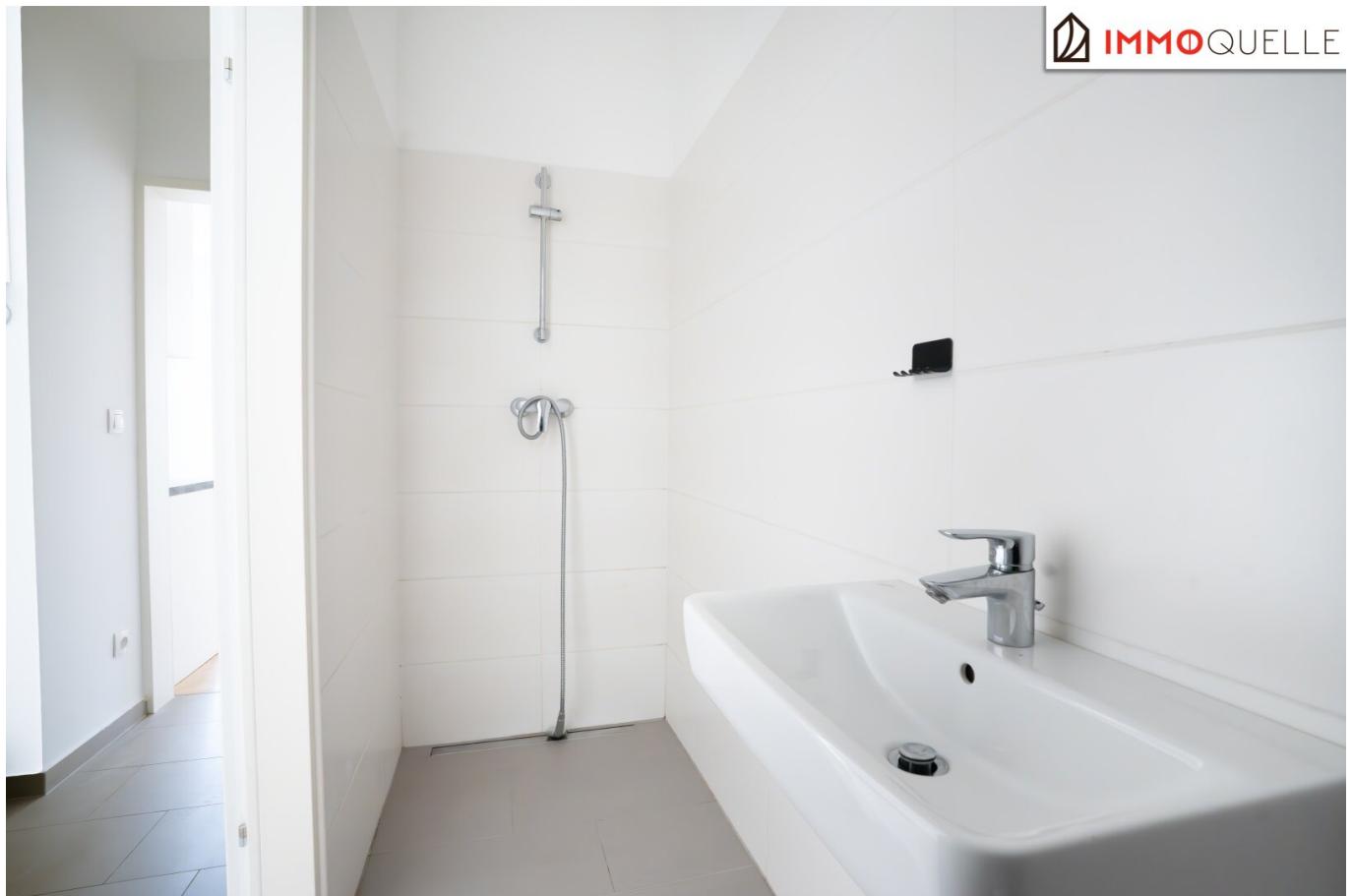
**Jürgen Nussbaumer**

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

T ?+43 660 6794493?

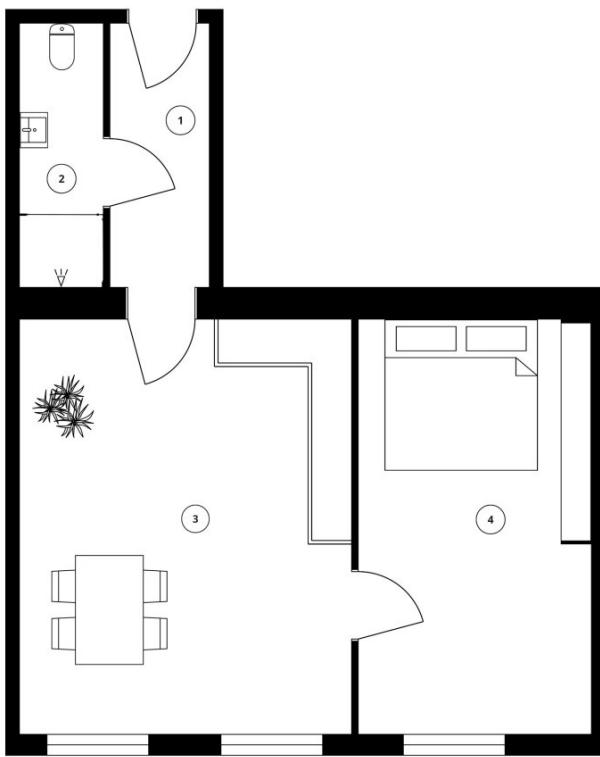
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## GRUNDRISSPLAN



### Wohngefühl mit klassischem Charme

Sonnige 1-Zimmer-Wohnung mit klarer Struktur und südlicher Ausrichtung



Adresse: Wilhelminenstraße 18, 1160 Wien

01	VORRAUM	ca. 3,74 m <sup>2</sup>
02	BADEZIMMER	ca. 3,25 m <sup>2</sup>
03	WOHNKÜCHE	ca. 20,37 m <sup>2</sup>
04	SCHLAFEN	ca. 14,31 m <sup>2</sup>

Wohnfläche: **ca. 41,67 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: Februar 2026

Verkauf:

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

# Objektbeschreibung

## Wohngefühl mit klassischem Charme

### Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit klarer Struktur und südlicher Ausrichtung

Willkommen in einer Wohnung, die klassische Wiener Wohnkultur mit einer klaren, zeitgemäßen Raumstruktur verbindet. Im zweiten Stock eines gepflegten Hauses gelegen, präsentiert sich diese südseitig ausgerichtete Wohnung als stimmiger Rückzugsort für alle, die Wiener Charakter schätzen und Wert auf eine logische, alltagstaugliche Aufteilung legen.

Bereits beim Betreten zeigt sich die angenehme Klarheit des Grundrisses. Der Vorraum ist kompakt und funktional gestaltet. Auf der rechten Seite befindet sich das Badezimmer, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, WC und Heizkörper - übersichtlich geplant und praktisch im täglichen Gebrauch.

Vom Vorraum aus öffnet sich die Wohnküche, die das Herzstück der Wohnung bildet. Die südliche Ausrichtung sorgt für viel Tageslicht und ein freundliches Raumgefühl. Hier verbinden sich Kochen, Essen und Wohnen in einem offenen, gut proportionierten Bereich. Die klare Raumform bietet ausreichend Platz für eine Küchenzeile, einen Esstisch sowie einen gemütlichen Wohnbereich - offen, hell und einladend.

Direkt von der Wohnküche aus gelangt man in das Schlafzimmer. Dieser südlich ausgerichtete Raum eignet sich optimal als Schlaf- und Rückzugsbereich. Der klar geschnittene Raum lässt sich unkompliziert einrichten und wirkt dabei ruhig, stimmig und angenehm zurückhaltend.

Das Badezimmer bietet Dusche, Waschbecken, WC sowie Handtuchheizkörper und ist funktional und stimmig gestaltet. Die Waschmaschine befindet sich praktisch in der Küchenzeile.

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.

Für entspannte Stunden im Grünen liegt der Wilhelminenberg ganz in der Nähe - mit Spazierwegen, Panoramablick über Wien und viel Platz zum Durchatmen.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Menschen, die urbanes Wohnen mit klassischem Ambiente verbinden möchten. Ob als erstes Eigentum, stilvolle Stadtwohnung oder Anlage - die Kombination aus solider Substanz, kompakter Größe und der Lage macht dieses Angebot besonders attraktiv.

## **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)

-----

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