Wiener Charme zum Ankommen! Erstbezug nach Kernsanierung - stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im 2. Stock mit zentraler Raumaufteilung und sonniger Ausrichtung



Objektnummer: 6674/353

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	72,94 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,46 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	299.000,00 €

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.













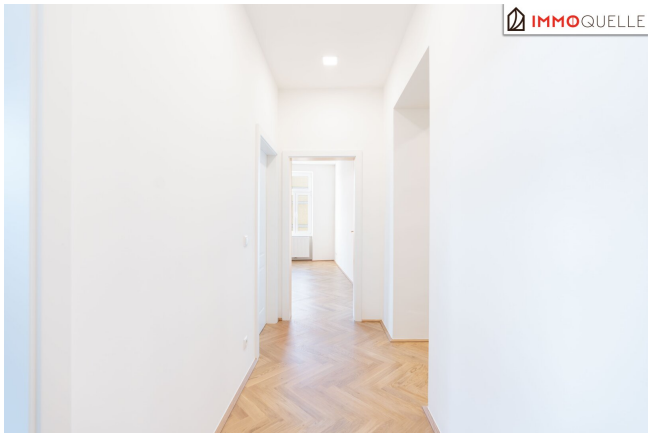




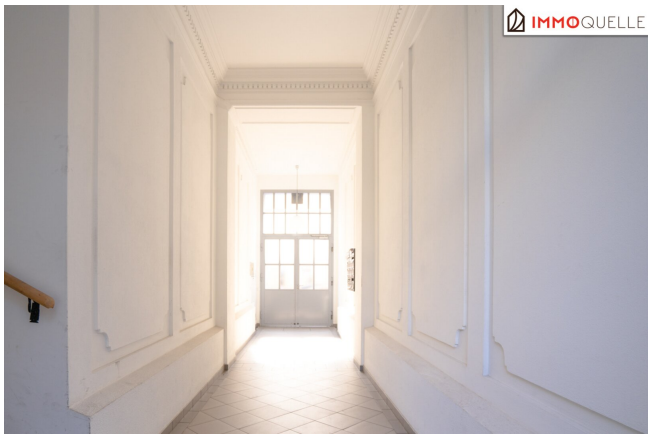






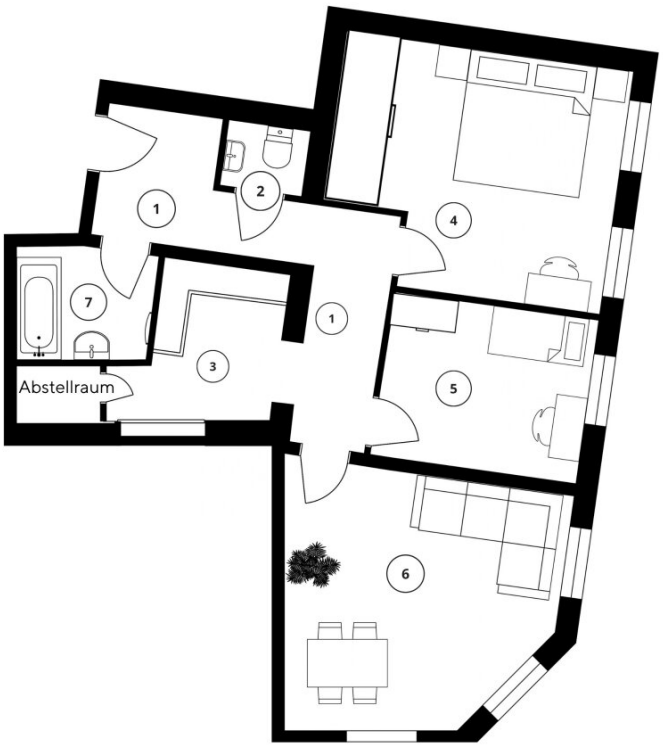








GRUNDRISSPLAN



Wiener Charme zum Ankommen

Erstbezug nach Kernsanierung - stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im 2. Stock mit zentraler Raumaufteilung und sonniger Ausrichtung



Adresse: Wilhelminenstraße 18, 1160 Wien

01	VORRAUM	ca. 11,34 m²
02	WC	ca. 1,00 m²
03	KÜCHE	ca. 7,73 m²
04	SCHLAFEN	ca. 18,73 m²
05	ZIMMER	ca. 8,68 m²
06	WOHNEN	ca. 21,00 m²
07	BADEZIMMER	ca. 4,46 m²
Wohnfläche:		**ca. 72,94 m²**

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Oktober 2026

Verkauf:

IMMOQUELLE

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

Objektbeschreibung

Wiener Charme zum Ankommen

Erstbezug nach Kernsanierung - stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im 2. Stock mit zentraler Raumaufteilung und sonniger Ausrichtung

In der Wilhelminenstraße 18 erwartet Sie ein Zuhause, das klassischen Wiener Wohncharme mit modernem Wohnkomfort verbindet. Diese ca. 72,94 m² große Wohnung im zweiten Stock befindet sich im Erstbezug nach Kernsanierung und präsentiert sich frisch, stilvoll und bereit für ein neues Kapitel.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein klar strukturierter Vorraum, von dem aus alle Räume getrennt begehbar sind. Diese Aufteilung schenkt dem Alltag Ruhe, Ordnung und Flexibilität.

Geradeaus öffnet sich das großzügige Schlafzimmer mit ca. 18,73 m². Dank östlicher Ausrichtung beginnt der Tag hier mit sanfter Morgensonne - hell, freundlich und ohne Aufdringlichkeit. Eine integrierte Nische im Schlafzimmer bietet den perfekten Platz für eine Garderobe und fügt sich harmonisch in den Raum ein.

Daneben befindet sich ein weiteres Zimmer. Ob als Kinderzimmer, ruhiges Büro oder ein weiteres Schlafzimmer: Dieser Raum lässt sich flexibel nutzen und profitiert ebenfalls von der östlichen Ausrichtung. Morgens legt sich ein helles, ruhiges Licht in den Raum und schafft eine angenehme Atmosphäre für Ankommen, Rückzug oder Arbeiten.

Das Wohnzimmer bildet den sonnigen Mittelpunkt der Wohnung - warm, einladend und perfekt für gemütliche Stunden, gemeinsame Abende und persönliche Wohnideen. Dank der östlichen und südlichen Ausrichtung fällt viel natürliches Licht in den Raum und schafft über den Tag hinweg eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Direkt neben dem Wohnzimmer befindet sich die Küche mit bereits vorhandener Einbauküche und ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Ein praktischer Abstellraum ist direkt in den Küchenbereich integriert und verfügt über den Anschluss für die Waschmaschine - kurze Wege und eine durchdachte Lösung für den Alltag.

Das Badezimmer ist mit Wanne, Waschbecken und Handtuchheizkörper ausgestattet. Das WC ist separat angelegt und befindet sich direkt im Eingangsbereich - praktisch für Gäste und angenehm im täglichen Gebrauch.

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

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