

**Wiener Charme zum Ankommen - Stilvolle
3-Zimmer-Wohnung im 2. Stock mit zentraler
Raumaufteilung, sonniger Ausrichtung und individueller
Gestaltungsmöglichkeit**

 **IMMOQUELLE**



Objektnummer: 6674/353

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Wohnfläche:	73,55 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,46 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



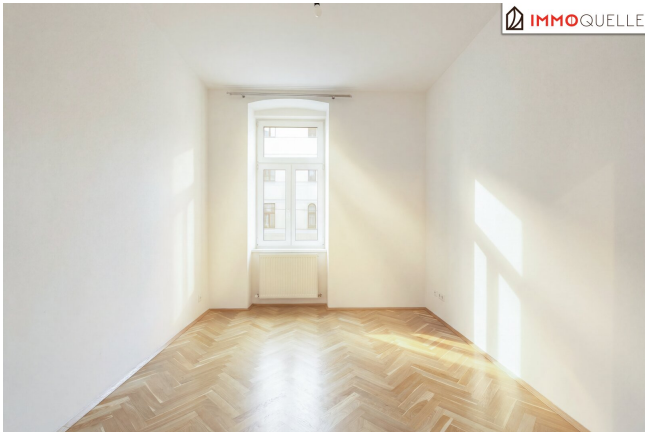
Jürgen Nussbaumer

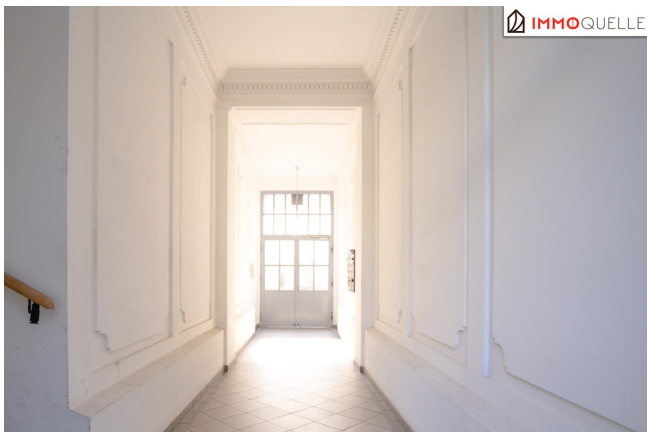
IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

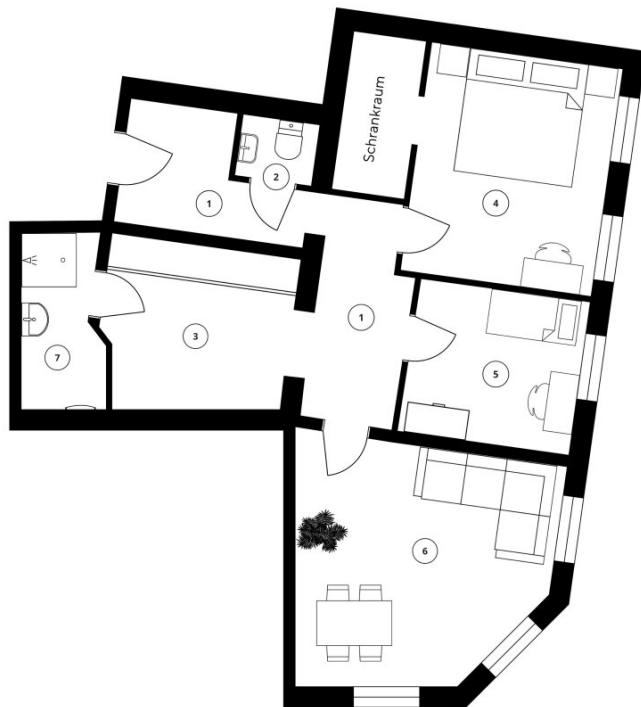
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







GRUNDRISSPLAN



Wiener Charme zum Ankommen
Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im 2. Stock mit
zentraler Raumaufteilung, östlicher Ausrichtung
und individueller Gestaltungsmöglichkeit



Adresse: Wilhelminenstraße 18, 1160 Wien

01 VORRAUM	ca. 9,98 m ²
02 WC	ca. 1,00 m ²
03 KÜCHE	ca. 7,72 m ²
04 SCHLAFEN	ca. 20,61 m ²
05 ZIMMER	ca. 8,91 m ²
06 WOHNEN	ca. 20,32 m ²
07 BADEZIMMER	ca. 5,01 m ²

Wohnfläche: ca. 73,55 m²

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

Stand: Juni 2026

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**

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

Objektbeschreibung

Wiener Charme zum Ankommen

Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im 2. Stock mit zentraler Raumaufteilung, sonniger Ausrichtung und individueller Gestaltungsmöglichkeit

In der Wilhelminenstraße 18 entsteht ein Zuhause, das klassischen Wiener Wohncharme mit einer seltenen Chance verbindet. Diese ca. 73,55 m² große Wohnung im zweiten Stock befindet sich aktuell in Kernsanierung und wird ab August bezugsbereit sein. Wer sich früh entscheidet, kann noch bei Fliesen, Böden und Wandgestaltung mitwirken und der Wohnung schon vor dem Einzug die eigene Handschrift verleihen.

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. 20,61 m². Dank östlicher Ausrichtung beginnt der Tag hier mit sanfter Morgensonne - hell, freundlich und ohne Aufdringlichkeit. Der angeschlossene Schrankraum schafft zusätzlichen Komfort und bringt eine wohltuende Klarheit in den privaten Bereich.

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. Die Küche ist separat angelegt und fügt sich angenehm in die klare Struktur der Wohnung ein - ein eigener Bereich, der Ruhe in den Wohnalltag bringt und dennoch kurze Wege zum Wohnzimmer bietet.

Das Badezimmer wird mit Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss 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

Hinweis: Die Bilder sind Renderings und zeigen die Wohnung beispielhaft.

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