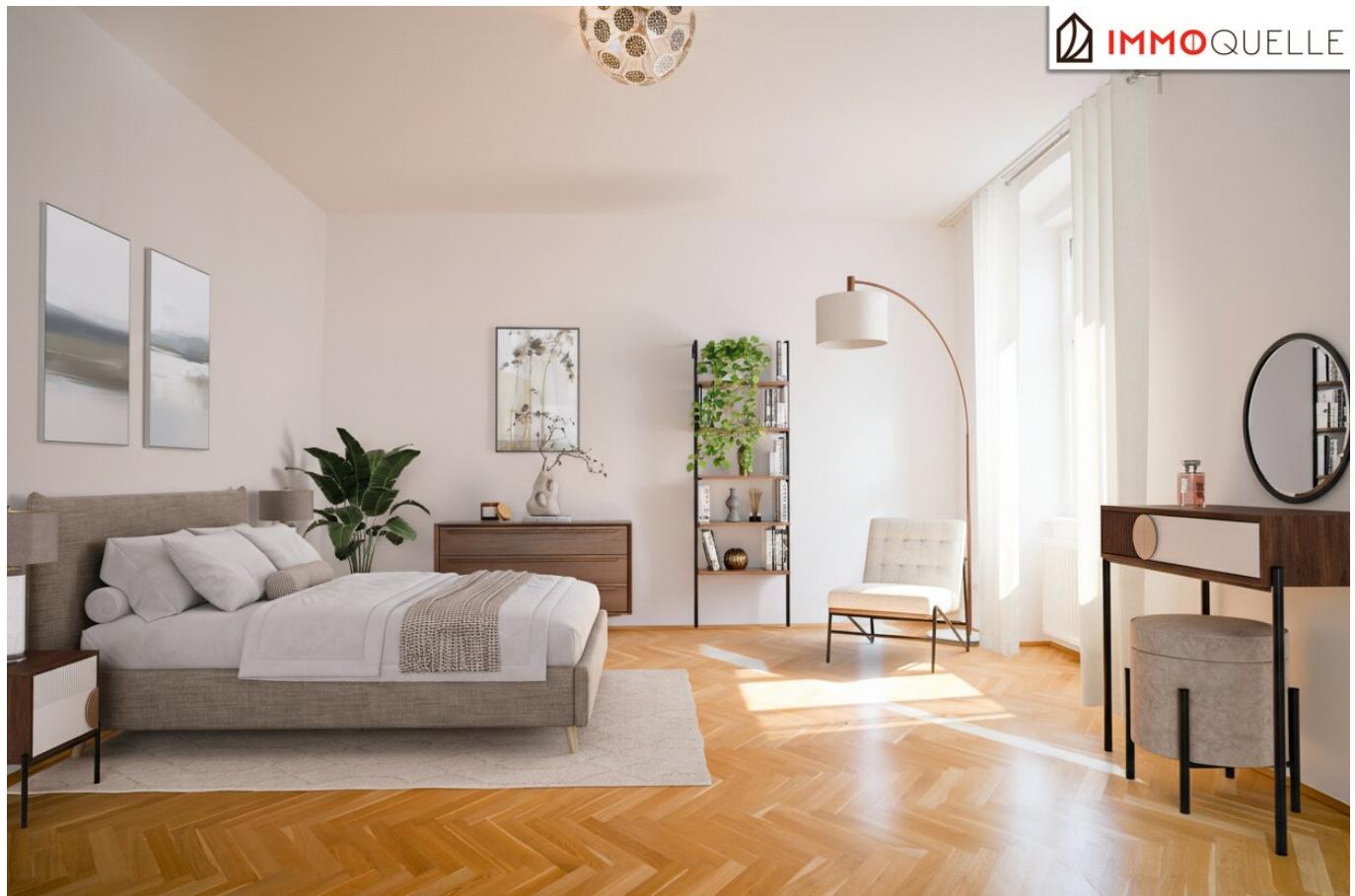


**Wohnen mit Wiener Charme - Sonnige
2-Zimmer-Wohnung, Lichtdurchflutet, charmant und sofort
bezugsbereit – Ihr neues Zuhause wartet.**



 **IMMOQUELLE**

Objektnummer: 6674/230

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	58,57 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,46 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	239.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Nussbaumer

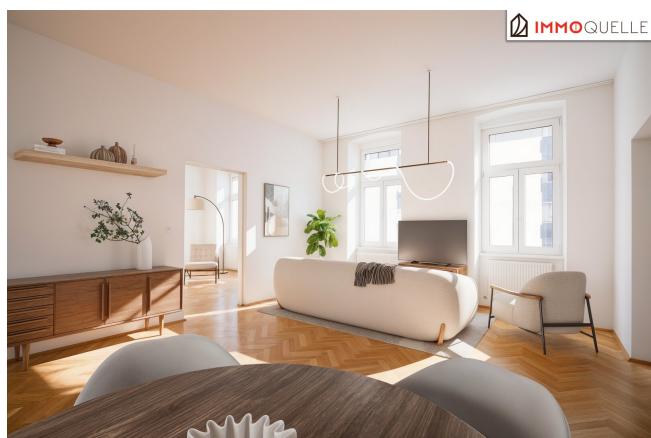
IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

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



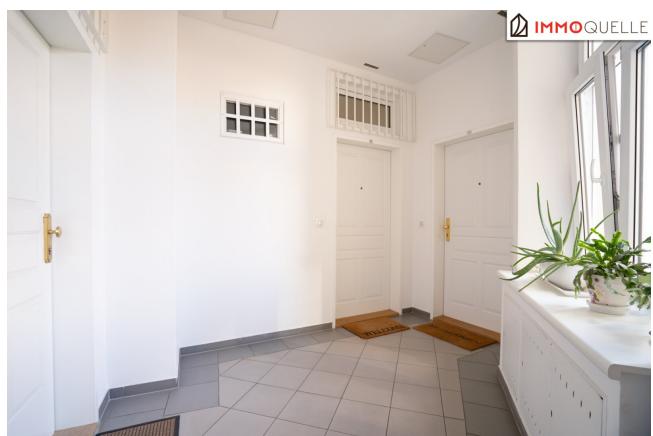
 IMMOQUELLE



 IMMOQUELLE

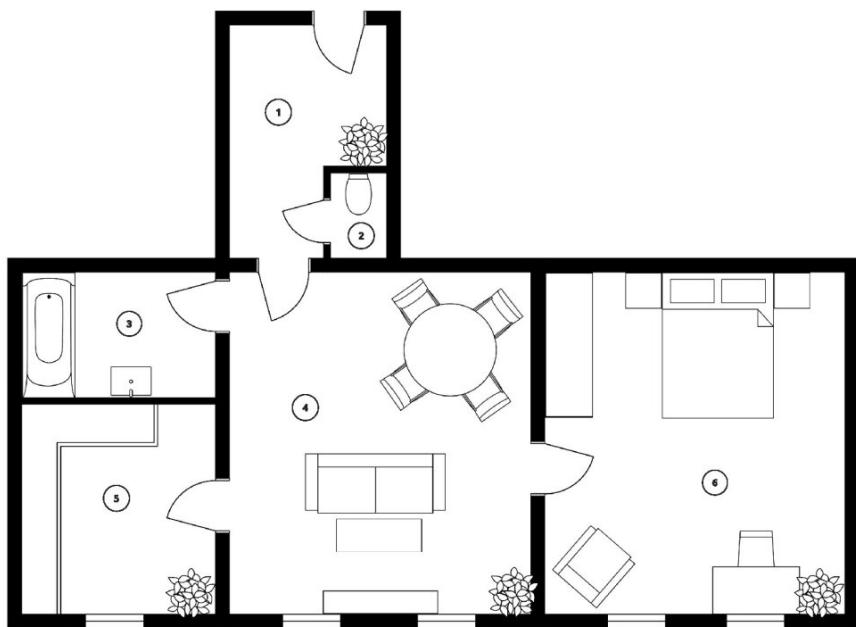






GRUNDRISSPLAN

TOP W10 - 1. STOCK



Wohnen mit Wiener Charme

Lichtdurchflutet, charmant und sofort
bezugsbereit – Ihr neues Zuhause wartet.



Adresse: Wilhelminenstraße 18, 1160 Wien

01 VORRAUM	ca. 5,98 m ²
02 WC	ca. 0,96 m ²
03 BADEZIMMER	ca. 4,59 m ²
04 KÜCHE	ca. 7,83 m ²
05 WOHNEN	ca. 19,74 m ²
06 SCHLAFEN	ca. 19,47 m ²

Wohnfläche: ca. 58,57 m²

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

Stand: Oktober 2025

Verkauf:

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

Objektbeschreibung

Lichtdurchflutet, charmant und sofort bezugsbereit – Ihr neues Zuhause wartet.

Willkommen in der Wattgasse – und in einer Wohnung, die Wiener Charme mit moderner Behaglichkeit verbindet. Im ersten Stock eines gepflegten Hauses öffnet sich diese rund 58 m² große 2-Zimmer-Wohnung zur südöstlichen Morgensonnen – mit einem Grundriss, der durchdacht, wohnlich und effizient zugleich ist.

Schon beim Eintreten in den knapp 6 m² großen Vorraum spürt man die liebevoll sanierte Substanz: Fischgrätparkett, Altbauhöhe, klare Lichtführung. Zur linken Hand erschließt sich das separate WC, ein paar Schritte weiter zur rechten das stilvolle Badezimmer – ausgestattet mit einer einladenden Badewanne, Waschmaschinenanschluss, eleganten Fliesen und einem praktischen Wandheizkörper für Handtücher. Die Trennung von Bad und WC sorgt nicht nur für praktischen Komfort, sondern auch für eine ansprechende Alltagstauglichkeit.

Gleich neben dem Badezimmer eröffnet sich die kompakte, gepflegte Einbauküche – mit ausreichend Platz für kulinarische Kreativität, während das Fenster viel natürliches Licht hereinlässt. Dank der hochwertigen Dreifachverglasung bleibt der Alltagstrubel draußen – hier kochen Sie in aller Ruhe, ganz bei sich und im Moment.

Das Herzstück der Wohnung bildet der ca. 19 m² 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 – ohne Kompromisse.

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 eröffnen dennoch eine angenehme Verbindung für Paare oder Alleinwohnende mit Platzbedarf.

Das Haus selbst überzeugt mit einem gepflegten Erscheinungsbild: Großzügiges Stiegenhaus, charmanter Altbauflair, ruhiger Innenhof. Ein Abstellraum auf derselben Etage rundet das praktische Gesamtbild ab.

Zentrale Lage mit urbanem Flair

Die Wattgasse ist nicht nur ein geschichtsträchtiger Straßenname – sie verbindet das aufstrebende Ottakring mit direkter Innenstadtanbindung. Straßenbahnenlinien 2, 43, 44, 9, 46 sowie der Bus 10A bringen Sie in wenigen Minuten zu Ringstraße, Uni oder Innenstadt. Die U3 und S45 (Ottakring) sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Und wer am Wochenende flanieren

möchte, hat mit dem Yppenviertel, dem Brunnenmarkt oder dem Wilhelminenberg vielfältige Optionen direkt vor der Haustür.

Ihr neues Zuhause? Bereit zum Einziehen.

Ob als erstes Eigenheim, Rückzugsort oder langfristige Wertanlage – diese Wohnung verbindet Stil, Substanz und Lage auf bemerkenswerte Weise. Sofort bezugsfrei, liebevoll gepflegt und in begehrter Lage. Jetzt besichtigen, verlieben, einziehen.

Jürgen Nussbaumer

konzessionierter Immobilienmakler und Verwalter

Telefon: +43 6606794493

E-Mail: 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.

Haftungsausschluss

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. 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.

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