

**Stilvoll leben mit klassischem Wiener Flair !  
Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit  
Fischgrätparkettboden, hohen Räumen & Citynähe**



**Objektnummer: 6674/257**

**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>	66,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<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>	284.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

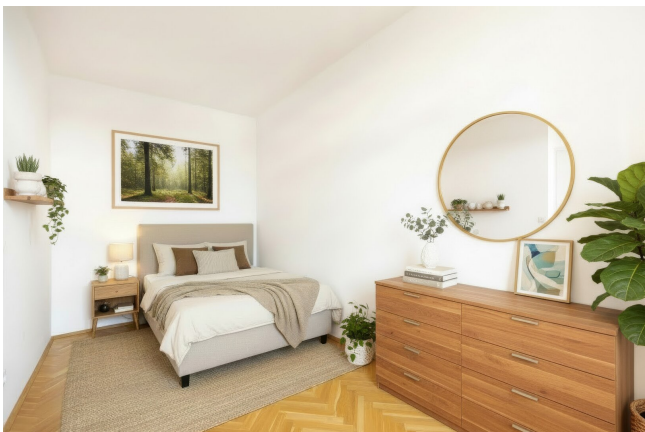


### Jürgen Nussbaumer

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.



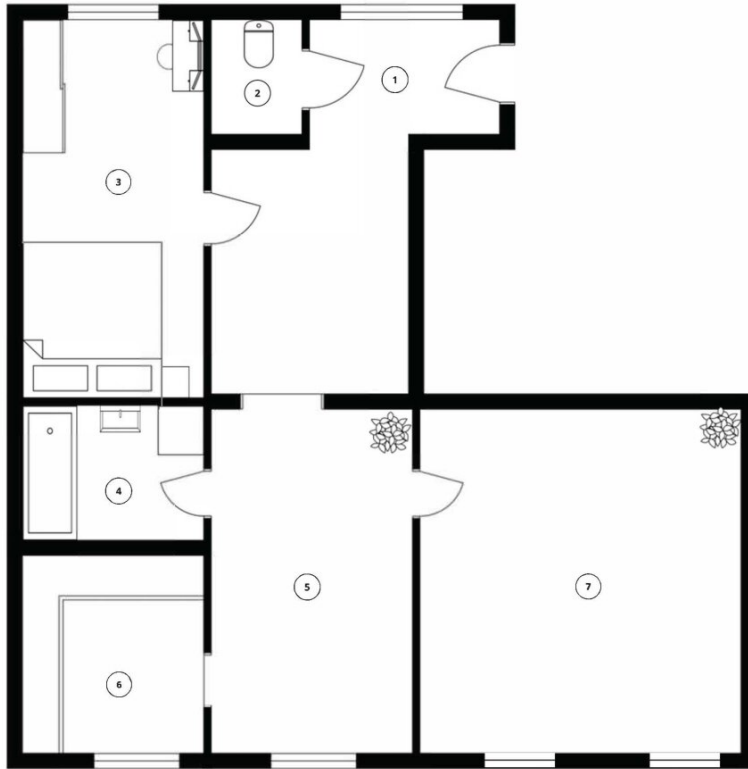








## GRUNDRISSPLAN



### Stilvoll leben mit klassischem Wiener Flair

Lichtdurchflutete Wohnung mit elegantem Boden,  
hohen Räumen & Citynähe



Adresse: Wilhelminenstraße 18, 1160 Wien

01	VORRAUM	ca. 10,11 m <sup>2</sup>
02	WC	ca. 1,34 m <sup>2</sup>
03	SCHLAFEN	ca. 11,40 m <sup>2</sup>
04	BADEZIMMER	ca. 4,60 m <sup>2</sup>
05	ESSEN	ca. 11,40 m <sup>2</sup>
06	KÜCHE	ca. 7,12 m <sup>2</sup>
07	WOHNEN	ca. 20,13 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** **ca. 66,10 m<sup>2</sup>**

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

Stand: Dezember 2025

Verkauf:



**IMMOQUELLE**

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

# Objektbeschreibung

## Stilvoll leben mit klassischem Wiener Flair

### Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Fischgrätparkettboden, hohen Räumen & Citynähe

Willkommen in einer Wohnung, die Raum, Licht und klassische Substanz harmonisch vereint. Im dritten Stock eines ruhigen, **gepflegten Wohnhauses** öffnet sich diese rund 66 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung zur Sonne - mit einem Grundriss, der Klarheit schafft, Raum gibt und zugleich Behaglichkeit vermittelt.

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die Verbindung von Stil und Substanz: Ein klassischer Fischgrätparkett, hohe Decken, großzügige Fenster und ein gepflegtes Raumgefühl, das von Anfang an einlädt.

Das Wohnzimmer, **mit großzügigem Schnitt und Südausrichtung**, empfängt das Tageslicht vom späten Vormittag bis in den Abend - ein Ort für entspannte Nachmittage, helle Morgen und stille Momente mit Blick in den Tag. Ob Lesesessel, Esstisch oder Sofalandschaft: Der Raum lässt sich vielseitig nutzen und bleibt dabei stets freundlich und lichtdurchflutet.

Die Küche liegt separat, funktional und klar gegliedert - ein Ort zum Kochen, der sich vom Wohnraum abgrenzt, während das Fenster den Blick zur Stadt freigibt und den Raum mit Tageslicht erfüllt.

Ein weiteres Zimmer ist ideal als Schlafbereich oder Homeoffice und eröffnet zusätzlichen Freiraum: ruhig, gut proportioniert und innenhofseitig. Die Raumaufteilung schafft sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch Verbindung - ideal für Paare oder Alleinwohnende mit Platzanspruch.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Handtuchheizkörper ausgestattet; Zudem befinden sich hier der Anschluss für die Waschmaschine sowie ein Boiler zur Warmwasseraufbereitung. 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.

### 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)

-----

### 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 Naheverhältnis wird hingewiesen.

### **© Copyright 2023 / Urheberrecht 2023**

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