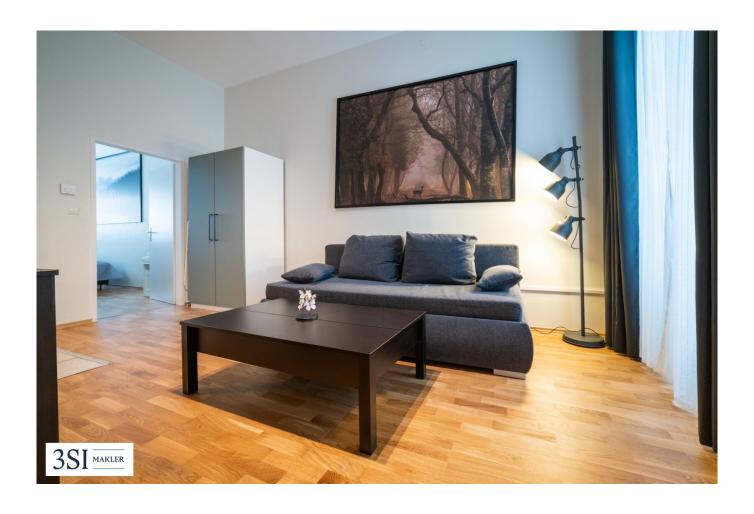
# **Optimal aufgeteiltes City Apartment in U3 Nähe!**



Objektnummer: 19887

Eine Immobilie von IMMOfair

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Familienplatz 12

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1160 Wien

Baujahr:1900Zustand:GepflegtAlter:AltbauWohnfläche:37,61 m²Nutzfläche:37,61 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1

**Kaufpreis:** 173.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52 H +43 660 29 36 662 F +43 1 607 55 80

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













# Familienplatz 12

Top 7 • 2. OG

Wohnfläche

 $37,61 \text{ m}^2$ 

- 1 Vorraum
- 2 Wohnküche
- 3 Bad 4 WC
- 5 Zimmer

Rei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER



A4 M 1:100 0

## **Objektbeschreibung**

### **DIE WOHNUNG**

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 37,61 m² bietet einen wunderbaren Ausblick auf die Pfarre Neu Ottakring und eignet sich ideal für Menschen, die eine zentrale und doch ruhige Umgebung schätzen.

Neben der ausgezeichneten Aussicht besticht die Wohnung durch ihre praktische Raumaufteilung und die Nähe zu vielfältigen Nahversorgungsmöglichkeiten sowie öffentlichen Verkehrsmitteln. Hier genießen Sie das perfekte Zusammenspiel von urbanem Leben und Rückzug in eine entspannte Umgebung.

## Raumaufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer
- Getrenntes WC
- Wohnzimmer mit Küchennische
- Schlafzimmer

Diese Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung und die einzigartige Aussicht auf die historische Pfarre, die ein besonderes Flair verleiht. Perfekt für alle, die stadtnahes Wohnen mit einem charmanten Ausblick kombinieren möchten!

Um Ihnen einen bestmöglichen Eindruck der Wohnung bieten zu können, handelt es sich um Symbolfotos einer bereits eingerichteten Wohnung im Haus.

## **DIE LAGE**

In erstklassiger Lage in Gehweite zu zahlreichen Öffi Verbindungen wie Straßenbahn, Busverbindung und Zugverbindung präsentiert sich die gut ausgestattete Wohnung und steht ab sofort zur Verfügung.

## DIE NAHVERSORGUNG, INFRASTRUKTUR & FREIZEIT

Die unmittelbare Umgebung bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr, mit den Straßenbahnlinien 2, 9, 46 und der Buslinie 10A sowie der nahegelegenen U-Bahn-Station Ottakring (U3), die schnellen Zugang ins Stadtzentrum ermöglicht. Für die Nahversorgung befinden sich Supermärkte wie Billa und Spar, Apotheken und Bäckereien in unmittelbarer Nähe. In puncto Freizeitaktivitäten laden der Ottakringer Park, der Brunnenmarkt sowie der Yppenplatz zum Entspannen und zu kulinarischen Entdeckungen ein, wodurch die Lage ideal für urbanes Wohnen kombiniert mit Naherholung ist.

## **RESÜMEE**

Diese exquisite Immobilie lässt aufgrund des Gesamtpakets keine Wohnwünsche offen und bietet sich als exklusiver Hauptwohnsitz an. Überzeugen Sie sich selbst.

Wir freuen uns, Ihnen dieses Juwel im Zuge einer Besichtigung präsentieren zu dürfen!

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <200m Apotheke <325m Klinik <475m Krankenhaus <900m

#### Kinder & Schulen

Schule <325m Kindergarten <250m Universität <1.150m

### Höhere Schule <750m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <175m Bäckerei <125m Einkaufszentrum <1.025m

## Sonstige

Geldautomat <150m Bank <475m Post <475m Polizei <100m

### Verkehr

Bus <25m U-Bahn <600m Straßenbahn <125m Bahnhof <650m Autobahnanschluss <4.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap