

## **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:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	37,61 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	37,61 m <sup>2</sup>
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.







3SI MAKLER



3SI MAKLER

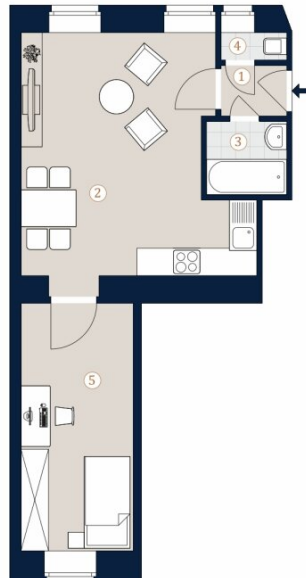
## Familienplatz 12

1160 Wien

Top 7 • 2. OG

Wohnfläche 37,61 m<sup>2</sup>

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



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtags-Maße sind Rohbaumaße.

# Objektbeschreibung

## DIE WOHNUNG

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 37,61 m<sup>2</sup> 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