

## **Modernes Wohnen: Voll ausgestattete Wohnung in Top-Lage**



**Objektnummer: 19888**  
**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:	37,19 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	37,19 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	170.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

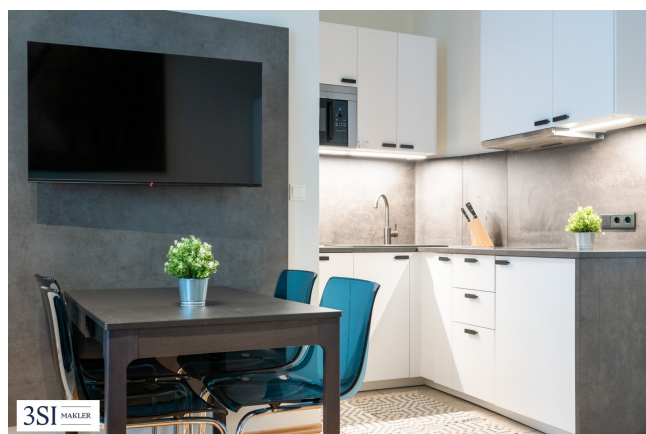


### **Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57  
H +43 660 83 23 658  
F +43 1 607 55 80

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





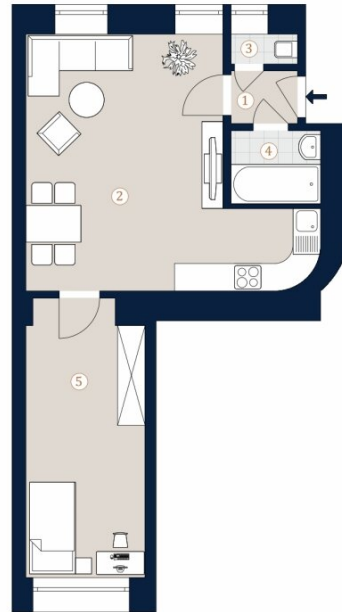


**Familienplatz 12**  
1160 Wien

Top 2 • 1. OG

Wohnfläche 37,19 m<sup>2</sup>

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



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

# Objektbeschreibung

## Top 2

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 37,19 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.

Wie Wohnung teilt sich auf wie folgt:

- Vorraum
- Badezimmer
- Getrenntes WC
- Wohnküche
- Schlafzimmer

## Die Lage

Die unmittelbare Umgebung bietet eine exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, darunter die Straßenbahnlinien 2, 9, 46 sowie die Buslinie 10A. Die nahegelegene U-Bahn-Station Ottakring (U3) ermöglicht zudem einen schnellen Zugang ins Stadtzentrum. Für die tägliche Nahversorgung finden Sie Supermärkte wie Billa und Spar, Apotheken und Bäckereien in unmittelbarer Nähe. Für Freizeitaktivitäten bieten sich der Ottakringer Park, der Brunnenmarkt und der Yppenplatz an – ideale Orte zum Entspannen und Genießen kulinarischer Vielfalt. Die Lage vereint urbanes Wohnen mit vielfältigen Möglichkeiten zur Naherholung.

## Nebenkosten:

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei

erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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