# Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung in 1160 Wien – Gepflegt & zentral für nur € 179.000!




**Objektnummer: 20857**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Familienplatz 3 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 38,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 159,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 3,37 |
| **Kaufpreis:** | 179.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 118,33 € |
| **USt.:** | 11,83 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Heindl**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien



















3SI IMMO GROUP

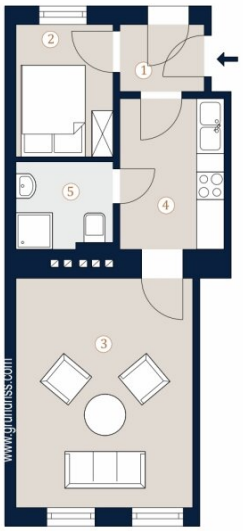
# Familienplatz 3

1160 Wien

Top 19-20 • 2.OG

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 38,00 m² |

1 Vorraum
2 Zimmer
3 Zimmer
4 Küche
5 Bad/Wc




A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung 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. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Ottakring - im begehrten 16. Bezirk von Wien!

Dieses charmante Wohnhaus verbindet urbanes Leben mit einem hohen Maß an Lebensqualität und die ruhige Umgebung des Familienplatzes bietet eine ideale Lage für Familien, Paare, Singles und Pendler.

Zum Verkauf stehen 15 ansprechende - Großteils teilmöblierte - 1 bis 3,5 Zimmer Wohneinheiten in den Größen zwischen ca. 26m² bis ca. 82m².

Nur wenige Schritte entfernt befindet sich Ottakringer Platz mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie u.a Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Banken und Schulen. Die optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel in Gehdistanz - mit der U-Bahnlinie 3, diverser Schnellbahn-, Bus- und Straßenbahnlinien - sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit des Zentrums und des restlichen Stadtgebiets. Für Sport- und Freizeitaktivitäten in der Natur bieten sind das nahe gelegenen Erholungsgebiet Wilhelminenberg und der daran angrenzende Wienerwald optimal geeignet und schnell erreichbar.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Diese Wohnungen bieten Ihnen nicht nur einen Rückzugsort, sondern auch eine Lebensqualität, die in Wien ihresgleichen sucht. Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie!

## Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

## Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

## Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

## Jetzt unverbindlich anfragen!

## Top 19-20 im 2. Obergeschoß

Diese teilmöblierte 2 Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß, verfügt über eine

Wohnfläche von ca. 38m² und teilt sich wie folgt auf:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Vorraum mit Küche

## 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 BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises 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 Engindeniz Rechtsanwälte, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien. 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. 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.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <175m
Apotheke <275m
Klinik <600m
Krankenhaus <800m

**Kinder & Schulen**
Schule <225m
Kindergarten <150m
Universität <1.125m
Höhere Schule <725m

**Nahversorgung**
Supermarkt <100m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <1.025m

**Sonstige**
Geldautomat <100m
Bank <400m
Post <400m
Polizei <100m

**Verkehr**
Bus <100m
U-Bahn <475m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <550m
Autobahnanschluss <4.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap