

**Freundliche Garconniere in 1160 Wien – Ihr neues  
Zuhause für nur 119.000 €!**



**Objektnummer: 20846**  
**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:                   | 25,08 m²                     |
| Zimmer:                       | 1                            |
| Bäder:                        | 1                            |
| WC:                           | 1                            |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 159,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 3,37                         |
| Kaufpreis:                    | 119.000,00 €                 |
| Provisionsangabe:             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



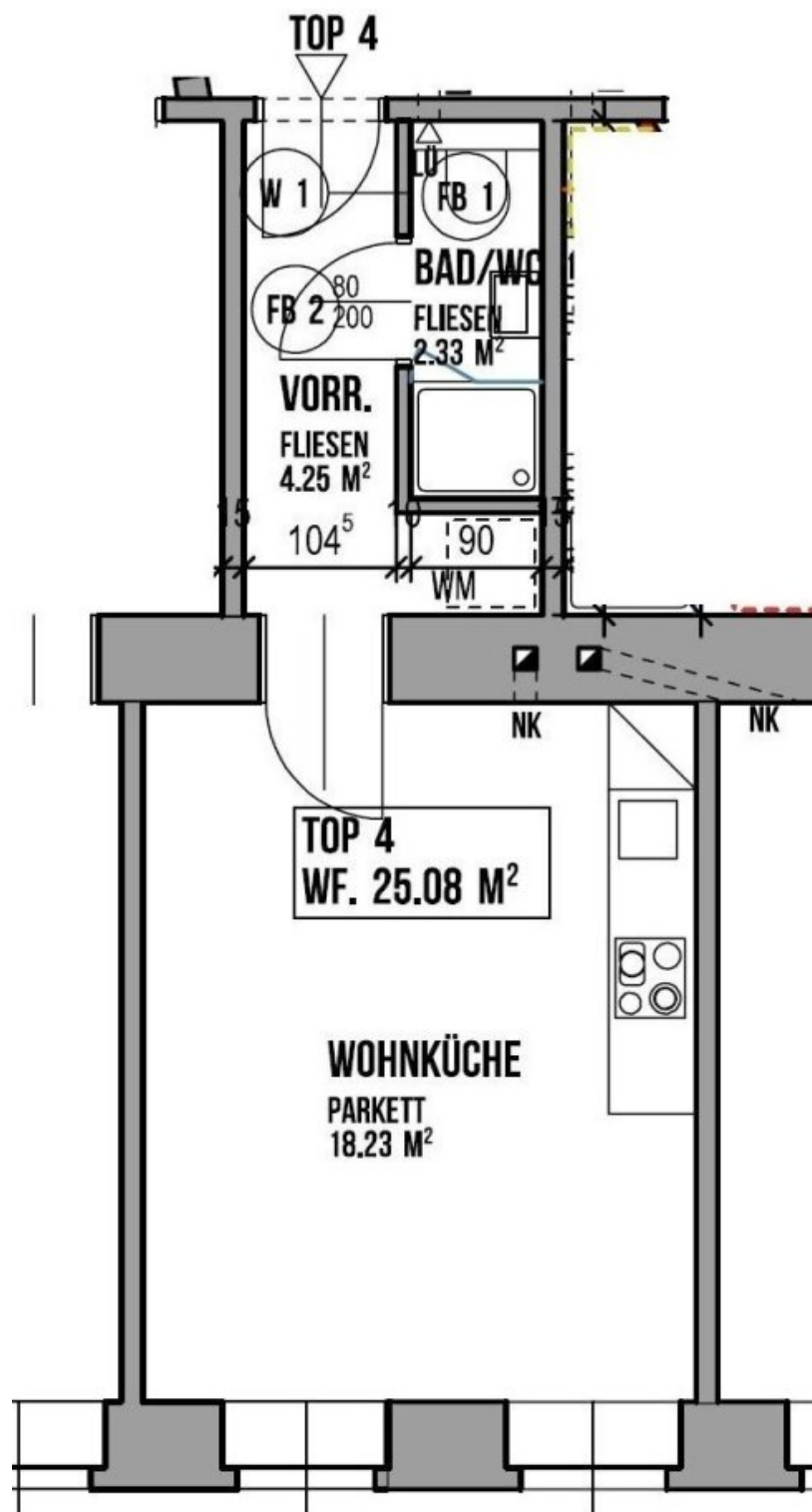
**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien









## 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. 26m<sup>2</sup> bis ca. 82m<sup>2</sup>.

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 sich das nahe gelegene 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!

### **Top 4 - Erdgeschoß**

Diese teilmöblierte 1 Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoß, verfügt über eine Wohnfläche von ca. 25,08m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

- Wohn-Schlafrum
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Küche / Vorraum

## **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. 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 <250m

Apotheke <275m

Klinik <600m

Krankenhaus <800m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <350m

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