# Voll ausgestattete 2-Zimmerwohnung in ruhiger Lage Ottakrings!



Objektnummer: 20845

Eine Immobilie von IMMOfair

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr: Zustand:

Möbliert:

Wohnfläche:

Zimmer:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Familienplatz 3

Wohnung Österreich 1160 Wien

1900

Gepflegt

Teil

Altbau 49,69 m<sup>2</sup>

49,

E 159,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

3,37

219.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Georg Mels-Colloredo**

3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 51 H +43 676 79 05 825



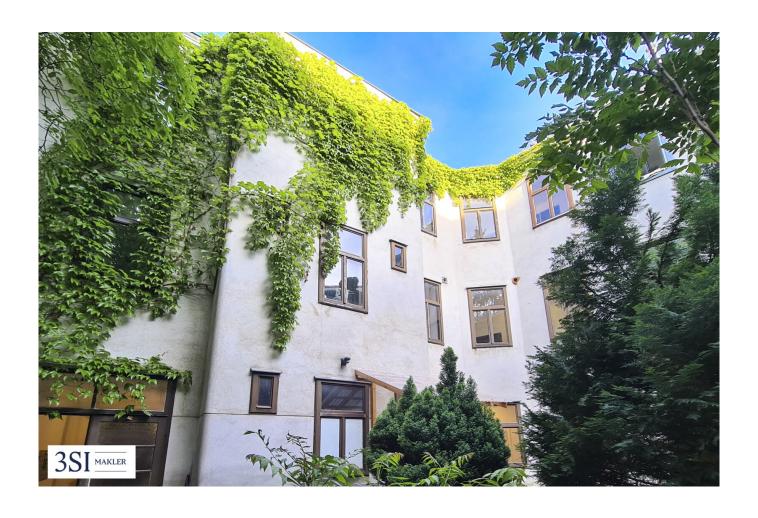






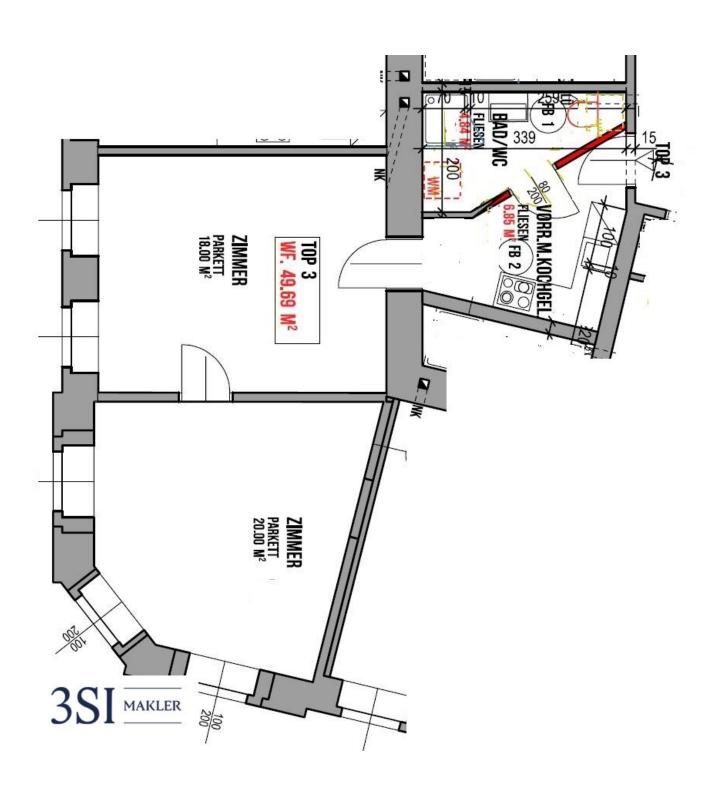












## **Objektbeschreibung**

# 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!

### Top 3 - Erdgeschoß

Diese teilmöblierte 2 Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoß, verfügt über eine Wohnfläche von ca. 49,69m² und teilt sich wie folgt auf:

- Wohnzimmer / Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Toilette

#### 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 <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