

**Ein kleines Schmuckstück in Top-Lage des 16. Bezirks:  
Ruhige 1-Zimmer-Wohnung Richtung Innenhof**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 20858**  
**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:	37,53 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	185.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

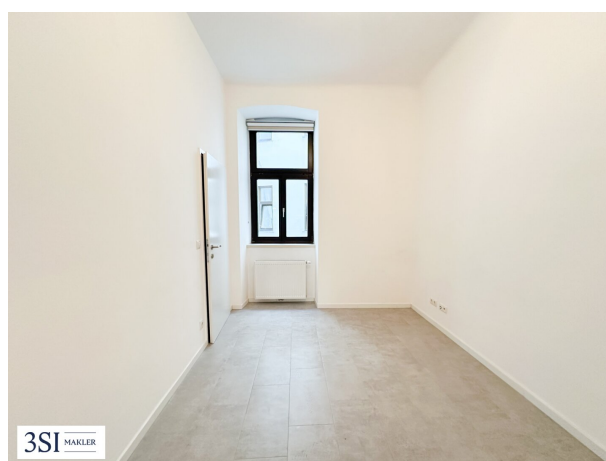


### Lucas Carlsen

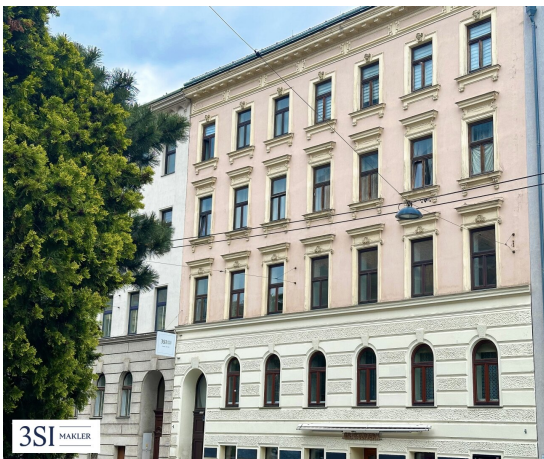
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80  
H +43 699 10 34 29 38  
F +43 1 607 55 80

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







# Objektbeschreibung

## Top 3

Diese stilvolle 1-Zimmer-Wohnung bietet auf 37,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein offenes Raumkonzept mit viel Tageslicht. Der Blick vom Schlafzimmer in den begrünten Innenhof rundet das Angebot ab und macht diese Wohnung zu einem kleinen Schmuckstück. Zusätzlich besteht die Option zur Errichtung einer Gartenteilfläche auf Anfrage.

Die Liegenschaft befindet sich in begehrter Lage nahe dem Familienplatz und punktet mit einer angenehm ruhigen Ausrichtung, trotz der hervorragenden städtischen Infrastruktur rundum.

### Raumaufteilung:

- Offenes Raumkonzept
- Küche
- Badezimmer
- Schlaf-/Wohnzimmer
- WC

Der Wohnung ist ein hauseigenes Kellerabteil zugeordnet.

## Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Nachbarschaft, nur wenige Schritte vom Familienplatz entfernt. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr umfasst die Straßenbahnlinien 2, 9, 46 sowie die Buslinie 10A und die U-Bahn-Station Ottakring (U3), die schnellen Zugang ins Stadtzentrum bietet. Supermärkte, Apotheken und Bäckereien sind in unmittelbarer Nähe, während der Ottakringer Park, der Brunnenmarkt und der Yppenplatz zu entspannenden Freizeitaktivitäten und kulinarischen Entdeckungen einladen.

## **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 % USt. 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