

1190 Wien, Sommergasse 1 – Wohlfühlen in Döbling

Traumhaftes Penthouse in bester Lage; Erstbezug, Terrasse; U4/ U6



Objektbeschreibung

Nennen Sie eine 173 m2 Dachgeschoß Maisonette-Wohnung mit großer Terrasse (19m2) Ihr eigen!

Wollen Sie noch ein bisschen Freiheit und zugleich in einer der schönsten Städte Europas wohnen, dann ist das hier Ihre neue Adresse.

Das besonders schöne Altbaugebäude aus dem Jahre 1856 wurde 2014/2015 komplett saniert, alle Steigleitungen erneuert und ein Personenlift eingebaut.

Beschreibung der Wohnung Top 22

1. Ebene:

Durch die sichere Wohnungseingangstüre gelangen Sie in einen sehr freundlichen, 4m hohen und hellen Vorraum. Er bietet ausreichend Platz für eine abgetrennte Garderobe. Man befindet sich auf der 1. Ebene der Dachgeschoss-Maisonette. Auf dieser Ebene befindet sich die große Wohnküche, zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit seperatem WC und ein Abstellraum; die Wohnküche ist westseitig angelegt. Das große Badezimmer ist mit einer Dusche, Wanne und einem Doppelwaschbecken ausgestattet. Das WC ist seperat begehbar und mit einem Handwaschbecken ausgestattet. Alle Räume sind zentral begehbar.

2. Ebene:

Über eine wunderschöne Holzterrasse gelangt man zur 2. Ebene und erreicht die große Galerie, welche den Zugang zur Terrasse gewährt. Auf dieser Ebene befinden sich ausserdem ein Badezimmer sowie das Master Bedroom mit integriertem Ankleideraum. Vom Ankleideraum gelangt man in einen Abstellraum, in welchem die Gastherme sowie der Warmwasserspeicher versteckt sind. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, Wanne, WC und ein großes Waschbecken. Die süd-westseitige Terrasse mit rund 19m² bietet genügend Platz für Pflanzen, Liegestuhl und einen Essbereich. Ein Wasseranschluss, Strom und eine Beleuchtung sind vorhanden. Desweiteren ist die Terrasse zu gut 1/3 überdacht und bietet in Kombination mit einem Heizstrahler auch im Winter einen gemütlichen Außenbereich.

Lage / Infrastruktur:

Das gegenständliche Objekt liegt inmitten von Döbling, dem 19.ten Wiener Gemeindebezirk, welcher einer der beliebtesten Wohnbezirke in Wien ist. Die genaue Adresse lautet Sommergasse 1. Sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft. Der Währingerpark sowie der Türkenschanzpark befinden sich in fußläufiger Nähe.

Ein großer Vorteil dieser TOP-Adresse ist die tolle öffentliche Anbindung (Straßenbahnlinien 37 und 38; U4 und U6) sowie die sehr gute Infrastruktur.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Straßenbahn: 37, 38

Bus: 10 A, 35 A

U-Bahn: U4, U6

Schnellbahn: S45

Die Stationen befinden sich gleich ums Eck.

Eckdaten

PLZ: 1190

Fläche: 173m²

Zimmer: 4,5

Preis: 999.000 EUR

Betriebskosten: 290 EUR inklusive 40 EUR WE-Rücklage

Provision: 3% + 20% UST

HWB: 38,66 kWh/m².a

Besonderheiten

SAT Anschluss und Multimediaanschluss

Alarmanlage

Smart Living System (Alle elektronischen Geräte können über ein Tablet/Handy gesteuert werden).

hochwertiges Weitzer Parkett, Eiche Kaschmir mit weißen Sockelleisten

Fußbodenheizung in allen Räumen

Heizung mittels außentemperaturgeregeltem Brennwertgerät

Klimatisierung mittels Kleinkälteanlagen

Design – Badezimmer mit Sanitär von Villeroy & Boch und Grohe, Handtuchwärmer

Verfliesung in den Nassräumen mit Feinsteinzeug aus Qualitätskeramik der Firma Marazzi, Format 120×30

Holz- Alufenster mit Isolier- und Wärmeschutzverglasung außenliegende, elektrische Beschattung, steuerbar über Tablet

Sicherheitstür WK III

Terrasse mit Bodenbelag aus witterungsbeständigem WPC, Wasseranschluss, Steckdose und Aussenbeleuchtung

Es stehen weitere Wohnungen zum Verkauf:

Geschoß	Top	WNFL	Dachterrassen	Verkaufspreis
1.DG/2.DG	20	117	43	Verkauft
1.DG/2.DG	21	116	15	699.000
1.DG/2.DG	22	173	19	999.000
1.DG	23	78	8	499.000
1.DG/2.DG	24	140	26	Verkauft
1.DG/2.DG	25	115	19	715.000

HINWEIS:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die ausgeschriebenen Preise verstehen sich zzgl. Nebenkosten und sind vom Käufer zu tragen. Im Übrigen gilt die Verordnung des Bundesministeriums für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl 1996/262 als vereinbart. Wir möchten darauf hinweisen, dass zum Eigentümer und Abgeber ein familiäres und/oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Bei Weitergabe haftet der Empfänger für die volle Provision.

PROVISION:

Der Maklervertrag mit RIS Immobilien e.U. kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit und seiner Bedingungen zu Stande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte mit, da wir als Doppelmakler, gemäß § 5 (1-3) Maklergesetz, tätig sind. Die Provision in Höhe von 3 % vom Kaufpreis, zzgl. gesetzlicher MwSt., ist bei Zustandekommen eines gültigen Vertragsabschlusses fällig und vom Käufer an RIS Immobilien e.U zu zahlen.



RIS

REAL INVEST SOLUTION

