

**1190 Wien, Sommergasse 1 – Wohlfühlen in Döbling**

**rtige DG Wohnung mit Blick über Wien; Erstbezug; Terrasse; Hochwertige Ausstattung**



### **Objektbeschreibung**

**Nennen Sie eine 115 m2 Dachgeschoß Maisonette-Wohnung mit 2 Terrassen (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 25***

#### **1. Ebene:**

Durch die sichere Wohnungseingangstüre gelangen Sie in einen geräumigen und sehr freundlichen Vorraum. Er bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Man befindet sich auf der 1. Ebene der Dachgeschoss-Maisonette. Auf dieser Ebene befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit seperatem WC und ein Abstellraum. Eines der Schlafzimmer hat direkten Zugang auf die 9m2 große Terrasse. Das große Badezimmer ist mit einer Dusche, Wanne und einem gr. Waschbecken ausgestattet. Das WC ist seperat begehbar und mit einem Handwaschbecken ausgestattet. Der Abstellraum bietet alle notwendigen Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen

Trockner. Die Gastherme sowie der Warmwasserspeicher sind ebenfalls im AK untergebracht. Alle Räume sind zentral begehbar.

## **2. Ebene:**

Über eine wunderschöne Holzterrappe gelangt man zur 2. Ebene und erreicht die große Wohnküche, mit Ausblick über ganz Wien. Über eine kleine Galerie erreicht man die Terrasse, ein weiteres Arbeits/Schlafzimmer und ein WC mit Handwaschbecken. Die Terrasse mit rund 11m<sup>2</sup> bietet genügend Platz für Pflanzen, Liegestuhl und einen Essbereich. Ein Wasseranschluss, Strom und eine Beleuchtung sind natürlich vorhanden.

## **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: 115m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Preis: 715.000 EUR

Betriebskosten: 190 EUR inklusive 32 EUR WE-Rücklage

Provision: 3% + 20% UST

HWB: 38,66 kWh/m<sup>2</sup>.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             | Verkauft      |
| 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.







