

**Ober St. Veit SOMMERERGASSE /
TERRASSEN+Dachgarten / LIFT in die Wohnung / 3 Bäder
/ PKW Abstellplatz**



Wohnbereich_Visualisierung

Objektnummer: 1609_41897
Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	ca. 1979
Wohnfläche:	128,17 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Keller:	4,36 m ²
Heizwärmebedarf:	C 67,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	1.099.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Fellner

RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

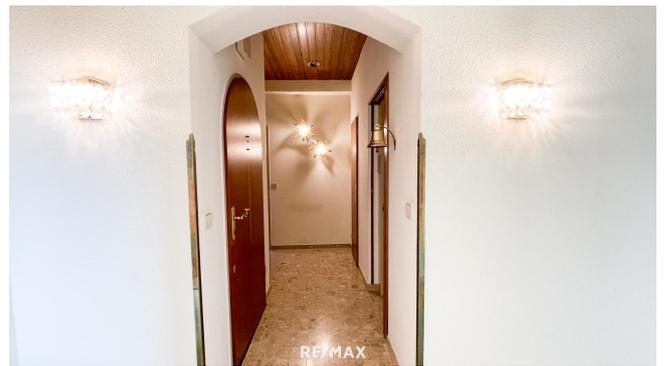
T +43/1/9971000









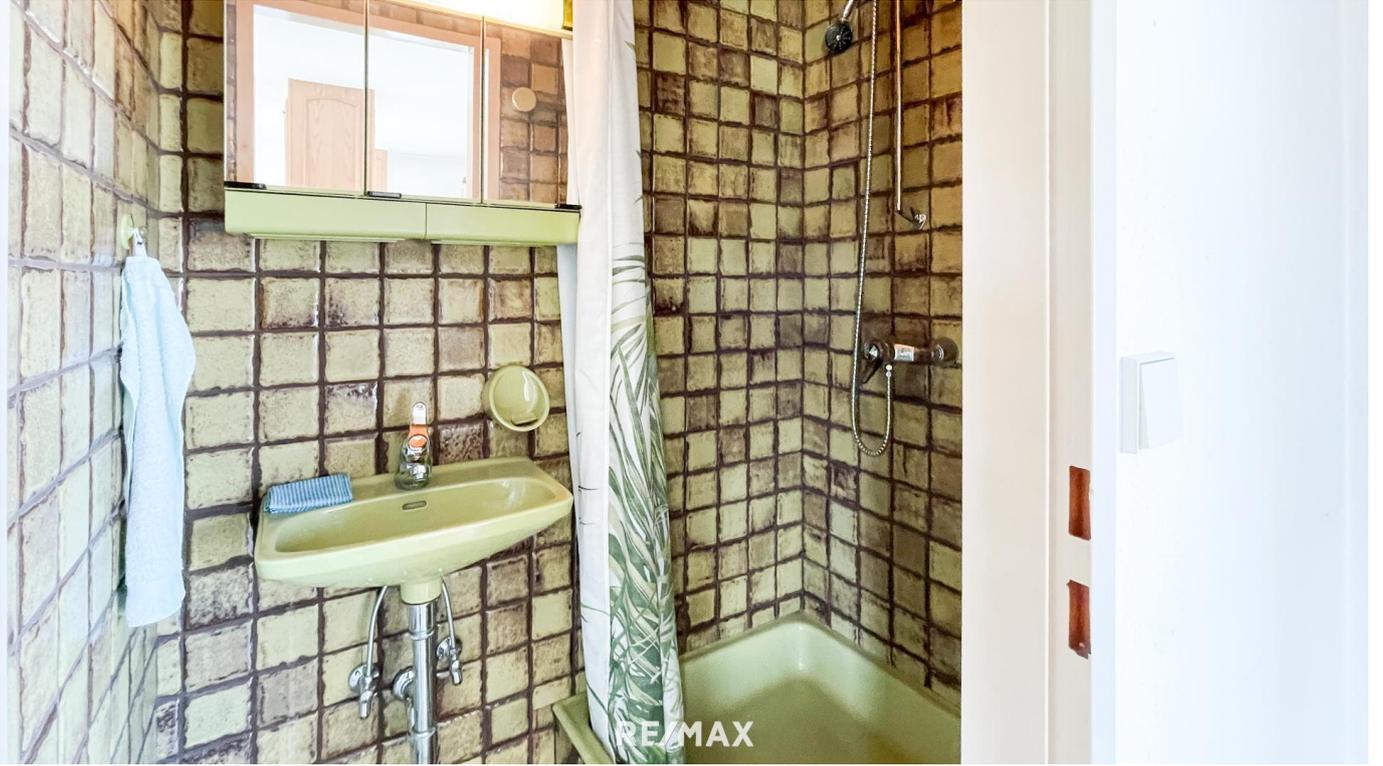










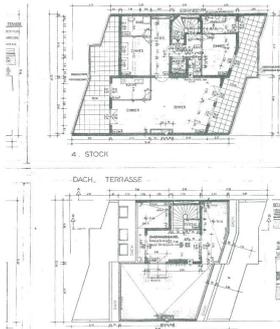






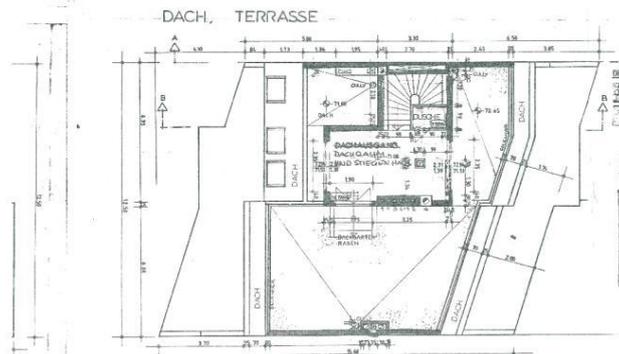
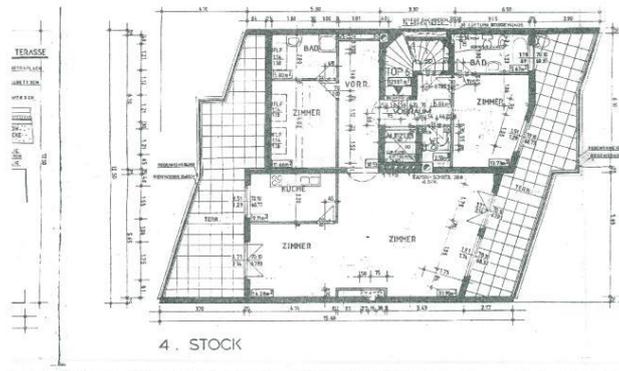






1130 Wien, Dachterrassewohnung
 Wohnfläche ca. 126,17 m²
 2 Terrassen ca. 20 m² und ca. 20 m²
 Dachgarten ca. 60 m²
 4 Zimmer
 3 Bäder
 3 Toiletten
 1 PKW Gasgarage, 2 Kellerabteile





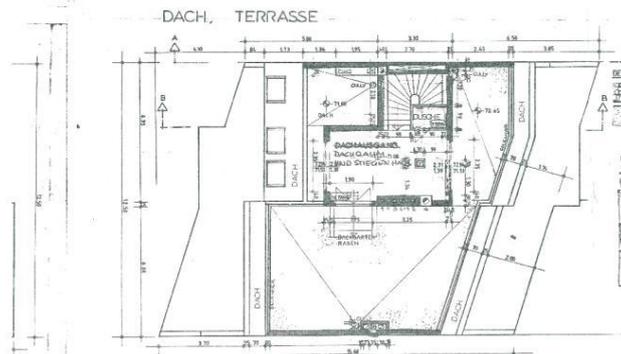
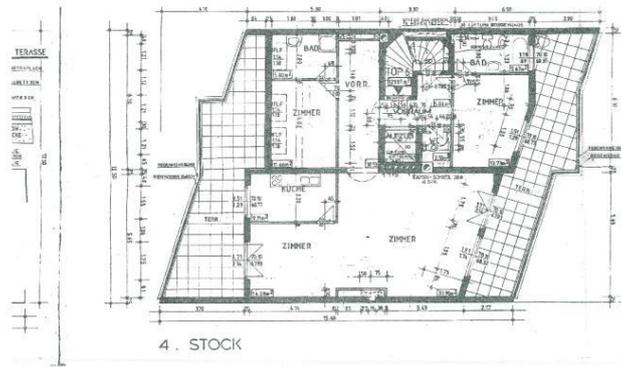
Alexandra FELLNER
a.fellner@remax-first.at
069911976336

RE/MAX

1130 Wien, Dachterrassenwohnung

Wohnfläche: ca. 128,17 m²
2 Terrassen: ca. 29 m² und ca. 26 m²
Dachgarten: ca. 60 m²
4 Zimmer
3 Bäder
2 Toiletten
1 PKW Garagenplatz, 2 Kellerabteile





Alexandra FELLNER
a.fellner@remax-first.at
069911976336

RE/MAX

1130 Wien, Dachterrassenwohnung

- Wohnfläche: ca. 128,17 m²
- 2 Terrassen: ca. 29 m² und ca. 26 m²
- Dachgarten: ca. 60 m²
- 4 Zimmer
- 3 Bäder
- 2 Toiletten
- 1 PKW Garagenplatz, 2 Kellerabteile

Objektbeschreibung

Eine außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung mit 2 Terrassen und zusätzlichem Dachgarten Mitten in Ober St. Veit wartet darauf liebevoll in den jetzigen Einrichtungsstil verschönert zu werden - eine Wohnung, die Geschmäckern für anspruchsvolles Ambiente, absolut entspricht! Diese hell durchflutete und elegante 4-Zimmer Dachgeschoßwohnung auf knapp 128 m² plus ca. 29 m²-ostseitiger und ca. 26 m²-westseitiger großer Terrasse mit Blick Richtung Ober St. Veiter Kirche, lädt sowohl zum Entspannen ein, aber auch das Zusammensein mit Freunden und Familie läßt diese Wohnung aufgrund des großzügigen Grundrißes zu. Das absolute Highlight dieser Wohnung ist der ca. 60 m² Dachgarten mit Rundum- bzw. Fernblick sowie das dazugehörige rundum mit Fensterflächen lichtdurchflutete Dachzimmer, das durch einen Stiegenaufgang in der Wohnung erreichbar ist. Absolute Ruhe verspricht die Lage und der Grün- bzw. Gebäudeblick ist einfach unbestechlich! Die Wohnung verfügt zudem über einen eigenen Lift, der Sie direkt in Ihre Wohnung bringt! **RAUMAUFTEILUNG Dachgeschoß 1** * großzügiger Wohn-Essbereich mit jeweils einer Terrasse vom Wohn- sowie auch vom Essbereich zugänglich * Küche - räumliche Veränderung möglich * zentraler Vorraum * 2 Schlafzimmer mit jeweils eigenem begehbaren Bad * separate Toilette * Treppe zum 2. DG * Abstellraum bzw. begehbare Kleiderschrank **Dachgeschoß 2** * großzügiges Dachgartenzimmer * Badezimmer mit Dusche und Waschbecken * Ausgang auf die ca. 60 m² Dachgartenterrasse mit Rundum-Fernblick **AUSSTATTUNG** * Hochwertige Marmorfliesen im Eingangs- sowie im Wohn-Essbereich * Fußbodenheizung * Kamin - mit Marmor verkleidet * Sonnenschutz * PKW Garagenplatz * 2 Kellerabteile * Gemeinschaftsgarten **LAGE und INFRASTRUKTUR** Die Sommerergasse liegt in einer der beliebtesten Lagen in Ober St. Veit. Es gibt perfekte Einkaufsmöglichkeiten wie Billa, Bäckerei Schwarz und Apotheke in zwei Gehminuten und vieles mehr in der nahen Hietzinger Hauptstraße/am Wolfrathplatz, die man von der Sommerergasse aus aufgrund eines Durchganges direkt zu Fuß erreichen kann! Der Streckerpark bietet Kindern einen mit reichhaltigen Bewegungsangeboten gut ausgebauten Spielplatz! Für Tennisbegeisterte ist der TC Blau-Weiß fußläufig in einigen Minuten erreichbar! Der Wienfluß ist nicht mal 1 km entfernt und lädt zum Spaziergang oder zum Marathonlauf ein! Das St. Josef Krankenhaus ist ebenfalls nahe, sowie diverse Kindergärten und Schulen! Verkehrsanbindung: Fußläufig rasch bei U4 Ober St. Veit, 53A und 54A (Bus) Kaufpreis Wohnung: € 1.099.000,-- Käuferprovision: 3% + 20% USt.

----- **RECHTLICHE HINWEISE:** Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung. Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz). Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig. Wir

können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein. Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr! Es wird auf ein bestehendes Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen.
