

**Altbau-Charme und erstklassig saniert | Altbauwohnung
mit zwei Loggien & Blick ins Grüne | Lift,
Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe u.v.m.**



Objektnummer: 15786

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	141,18 m²
Nutzfläche:	164,94 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

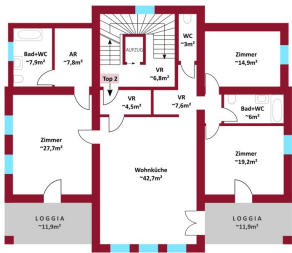


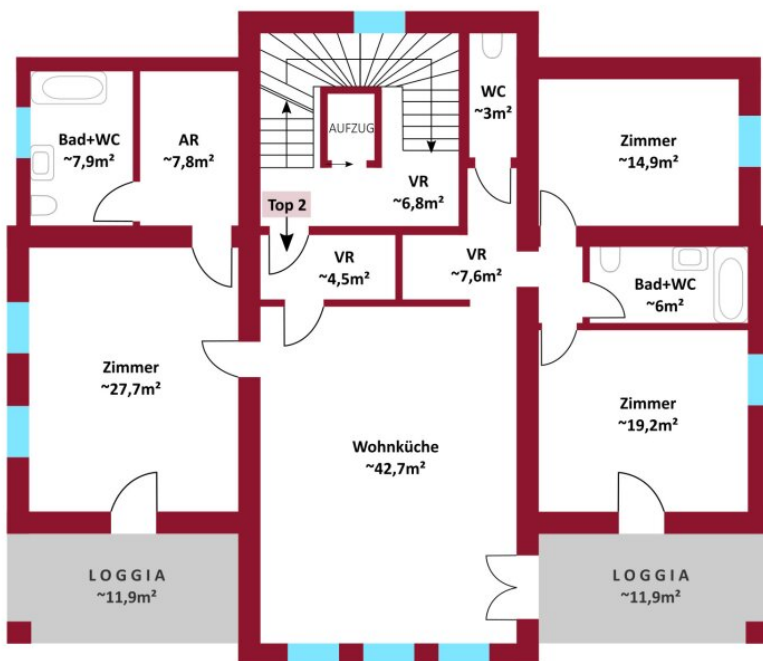
Bettina Holzinger

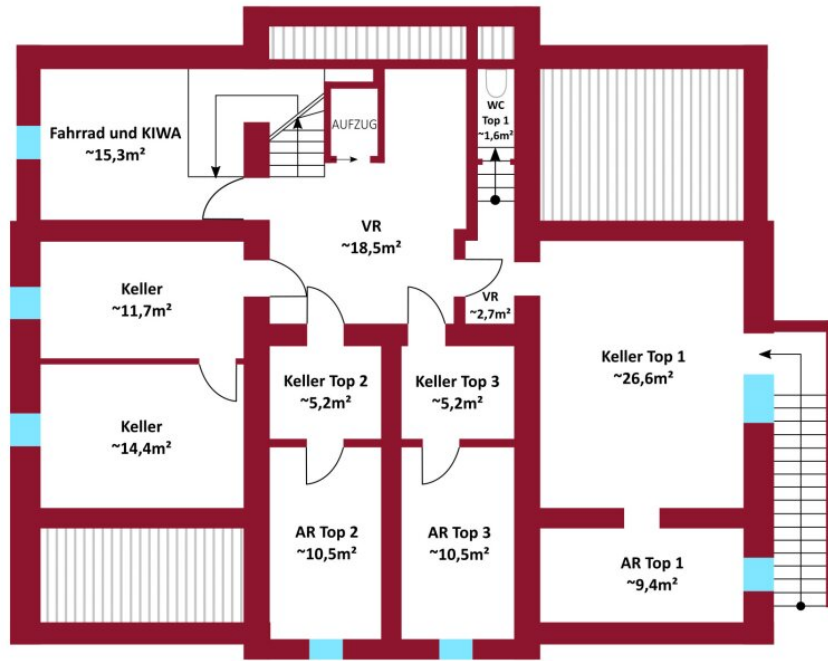
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 424 7162

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Objektbeschreibung

Altbauflair auf rund **165 m²** vereint eleganten Stil, **hohe Räume, Stuckdetails und eine charmante Atmosphäre**. Die beiden **Loggien** (je ca. 12 m²) erweitern den Wohnraum nach draußen – perfekt für Frühstück im Morgenlicht, ein entspanntes Yoga-Set am Nachmittag oder kleine Abende mit Freunden unter freiem Himmel.

Jetzt noch mitgestalten! Diese Altbauwohnung liegt in einer bald **neu sanierten Gründerzeitvilla**. Der **Baustart steht bevor**, was **aktuell** noch die **Möglichkeit** bietet, in einem gewissen Rahmen **individuelle Anpassungen bei der Raumgestaltung vorzunehmen**. Somit können Sonderwünsche in der aktuellen Vermarktungsphase und abhängig von den baulichen Möglichkeiten noch berücksichtigt werden.

Nähere Beschreibung der Wohnung:

Der **Eingangsbereich (ca. 4,47 m²)** der Wohnung führt direkt in die **großzügige Wohnküche (ca. 42,74 m²)**. Hier findet alles seinen Platz: eine Kochinsel, ein Essbereich sowie ein gemütlicher Wohnbereich.

Das **Master-Bedroom mit ca. 27,73 m²** wird durch ein **hochwertiges En-Suite-Bad (ca. 7,87 m²)** und dem Zugang zur **Loggia (ca. 11,88m²)** ergänzt. Ein **angrenzender Abstellraum (ca. 7,76 m²)** kann ideal als **begehbarer Kleiderschrank** genutzt werden.

Zwei weitere Zimmer (ca. 19,15 m² und 14,85 m²) bieten **flexible Nutzungsmöglichkeiten**.

Die **zwei Bäder (7,87 m², 6,03m²)** sind mit einer **hochwertigen Sanitäreinrichtung** der Marken **LAUFEN, DURAVIT und Hansgrohe** ausgestattet. Für ausreichend Stauraum sorgt ein weiterer **Vorraum mit ca. 7,59 m²**. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen **seperaten Raum (ca. 2,99 m²)** der nach Ihren Wünschen entweder ein Abstellraum oder ein Gäste-WC werden kann.

Die Villa umfasst insgesamt **3 Wohneinheiten**. Jede Einheit wird mit modernster Technik und feinsten Materialien ausgestattet:

- **Lifteinbau** der vom Keller bis in die Dachgeschoss-Wohnung führt.
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe** für Heizung und Warmwasser.

- **Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen.
- **Edler Fischgrätparkettboden** aus Eiche.
- **Holztüren im Wiener Altbaustil.**
- Stilvolle **Stuckabschlussleisten** und **Stuckelemente.**
- **3 Meter Raumhöhe**
- **3-Scheiben-Isolierverglasung** für optimale Wärmedämmung.
- **Raffstores mit Funksteuerung**
- **Fliesen in den Loggien.**
- **Hochwertige Produkte von LAUFEN, DURAVIT und Hansgrohe** in den Sanitärräumen.
- **Elektrische Sprossenheizkörper** als Handtuchwärmer in den Bädern.
- Qualitative Elektroinstallationen, **Multimediaverkabelung** und **Video-Gegensprechanlage.**
- Darüber hinaus stehen ein gemeinsamer **Kinderwagenraum, ein Fahrradabstellplatz** sowie ein **Weinkeller** allen drei Einheiten zur Verfügung.

Ein Carport-Stellplatz kann optional für 15.000 € erworben werden.

Gerne steht Ihnen Frau Bettina Holzinger, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 424 7162 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Klinik <5.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <6.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap