

jetzt noch mitgestalten ! Altbau-Charme mit modernem Wohnkomfort in einer exklusiven Gartenwohnung mit 785 m² Außenfläche, beheiztem Wintergarten, Pool, Luftwärmepumpe u.v.m.



Objektnummer: 15785

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	216,28 m²
Nutzfläche:	321,27 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	784,77 m²
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



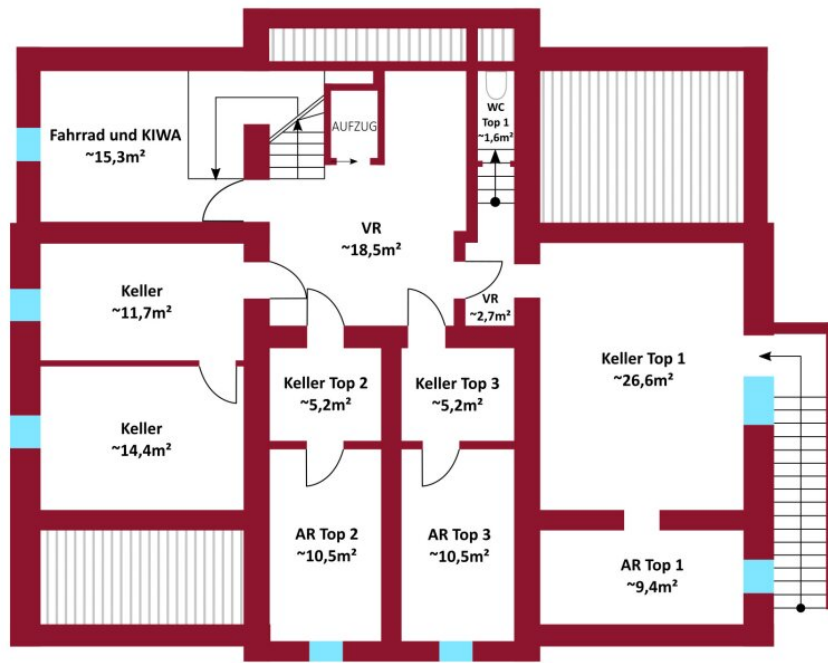
Bettina Holzinger

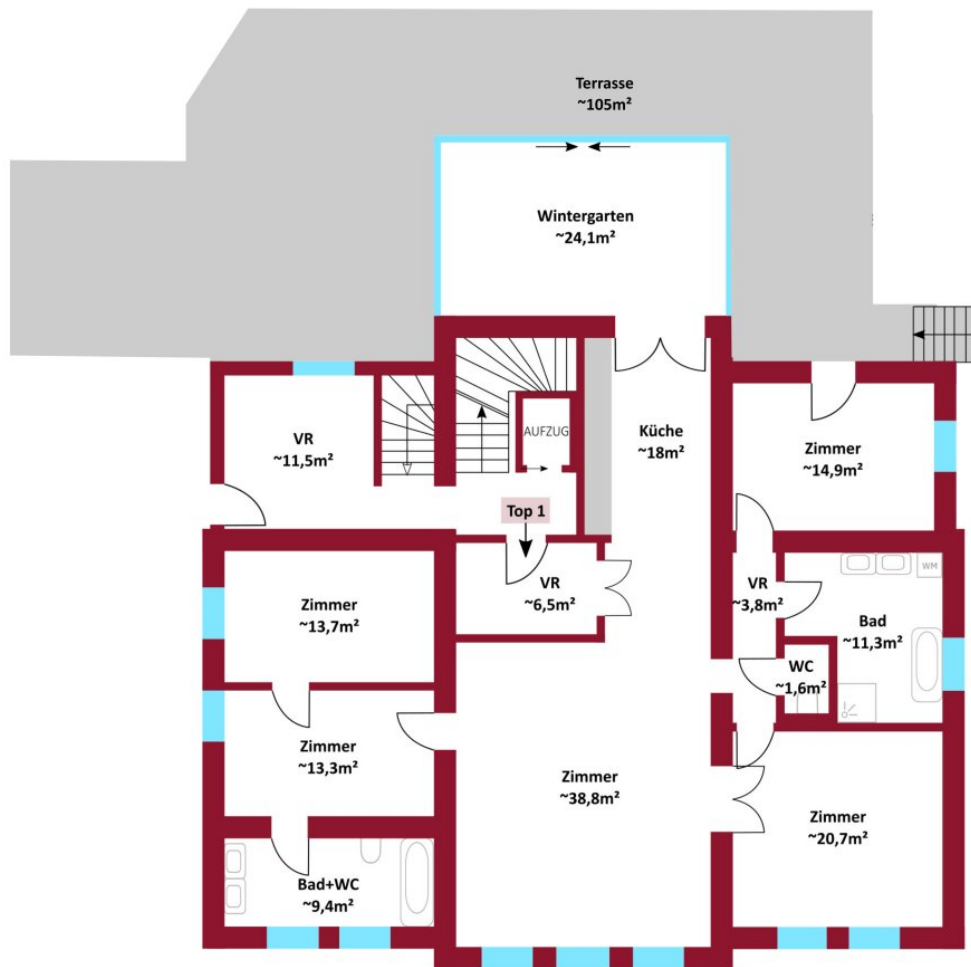
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 424 7162









Objektbeschreibung

Eine Altbau-Villa die begeistert: Es erwartet Sie eine **neu sanierte Gartenwohnung** in einer **historischen Altbau-Villa** mit einer **Wohnfläche von ca. 216 m²**, eine **ca. 104,99 m² große Terrasse**, ein **Außenpool mit Gegenstromanlage** und ein **beheizter Wintergarten (ca. 24 m²)**. Komplettiert wird die Außenanlage durch den **ca. 784,77 m² großen Garten**. Außerdem können Sie das **ca. 40 m² große Souterrain** - mit einem separaten Eingang - perfekt als Büro oder Ordination nutzen.

Die Wohnung liegt in einer **neu sanierten Gründerzeitvilla**. Die Villa umfasst **3 Wohneinheiten**. Jede Einheit wird mit modernster Technik und feinsten Materialien ausgestattet. 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**.

Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:

- **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**
- **Natursteinbeläge - Terrasse**
- **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** 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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