

**Altbau-Charme und moderne Lebensräume | jetzt noch
mitgestalten! | Stuckelemente, Altbaustil, Dachterrasse,
Lift, Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, Weinkeller
u.v.m.**



Objektnummer: 15770

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	154,01 m²
Nutzfläche:	166,53 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

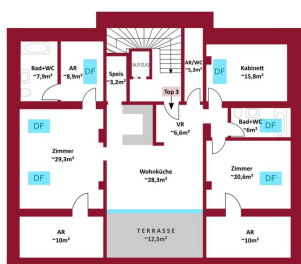
Ihr Ansprechpartner

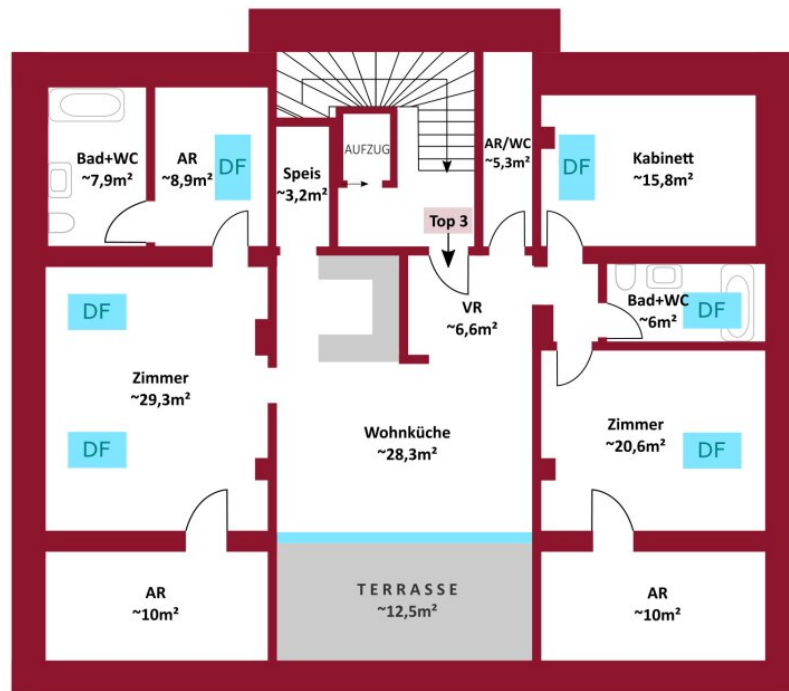


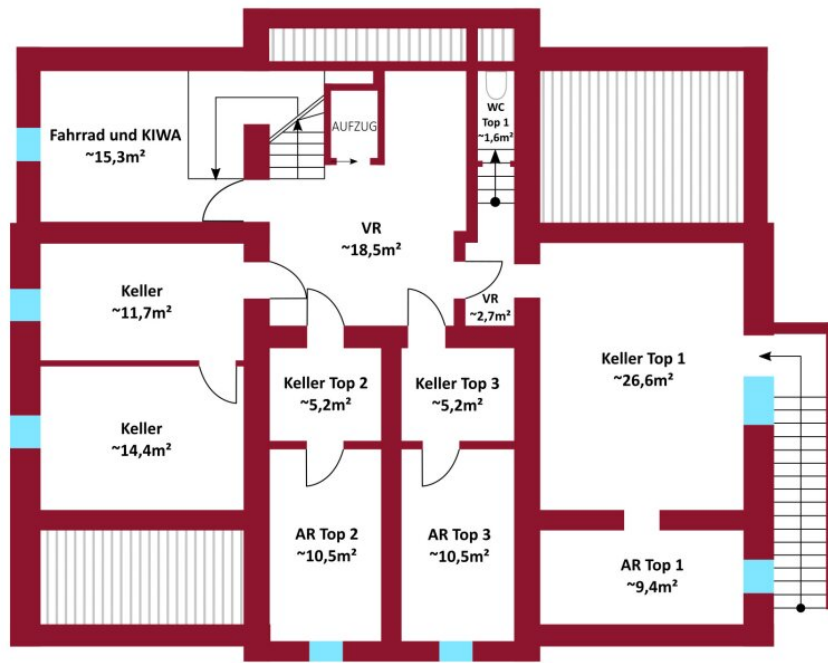
Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 424 7162







Objektbeschreibung

Jetzt noch mitgestalten! Diese **Altbauwohnung** liegt in einer **sanierten Gründerzeitvilla** und verbindet historischen Charme mit **modernen Wohnräumen**. Auf rund **154 m² Wohnfläche** und der ca. **12,5 m² großen Dachterrasse** lässt sich **Wohnen nach eigenen Vorstellungen gestalten**: ein helles **Atelier im Wohnzimmer**, ein gemütliche **Bibliotheksecke** oder ein **Yoga-Platz mit Morgensonne auf der Dachterrasse**.

Der **Baustart steht bevor**, was **aktuell** noch die **Möglichkeit** bietet, in einem gewissen Rahmen **individuelle Anpassungen bei der Raumgestaltung vorzunehmen**.

Nähere Beschreibung der Wohnung:

Der **Eingangsbereich (ca. 6,62 m²)** führt in die **Wohnküche (ca. 28,29 m²)**, in der ausreichend Platz für eine Kücheninsel, einen Essbereich und einen Wohnbereich ist. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur **Dachterrasse (ca. 12,52 m²)**.

Das **Master-Bedroom (ca. 29,27 m²)** wird durch ein **hochwertiges En-Suite-Bad (ca. 7,87 m²)** und zwei **Abstellräumen (beide ca. 10 m²)** ergänzt.

Zwei weitere Zimmer (ca. 20,63 m² und 15,75 m²) können als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden.

Die **zwei Bäder (7,87 m², 6,02m²)** sind mit einer **hochwertigen Sanitäreinrichtung** der Marken **LAUFEN, DURAVIT** und **Hansgrohe** ausgestattet. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen **seperaten Raum (ca. 5,33 m²)** der nach Ihren Wünschen entweder ein Abstellraum oder ein Gäste-WC werden kann.

Zudem gibt es mehrere Abstell- und Nebenräume:

- **Speisekammer (ca. 3,15 m²)** neben der Küche
- **Abstellraum (ca. 10 m²)** befindet sich im zweiten Schlafzimmer

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.**
- **Potenzial für hohe Räume**
- **3-Scheiben-Isolierverglasung** für optimale Wärmedämmung.
- **Sonnenschutzlamellen**
- **Natursteinbeläge auf der 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** 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 4247162 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