

Historische Villa, liebevoll revitalisiert mit außergewöhnlichem Fernblick



Objektnummer: 7139

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Baujahr:	1909
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	282,85 m²
Nutzfläche:	429,02 m²
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	668,33 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,04 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Kaufpreis:	2.350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Wolfgang Leeb

FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien



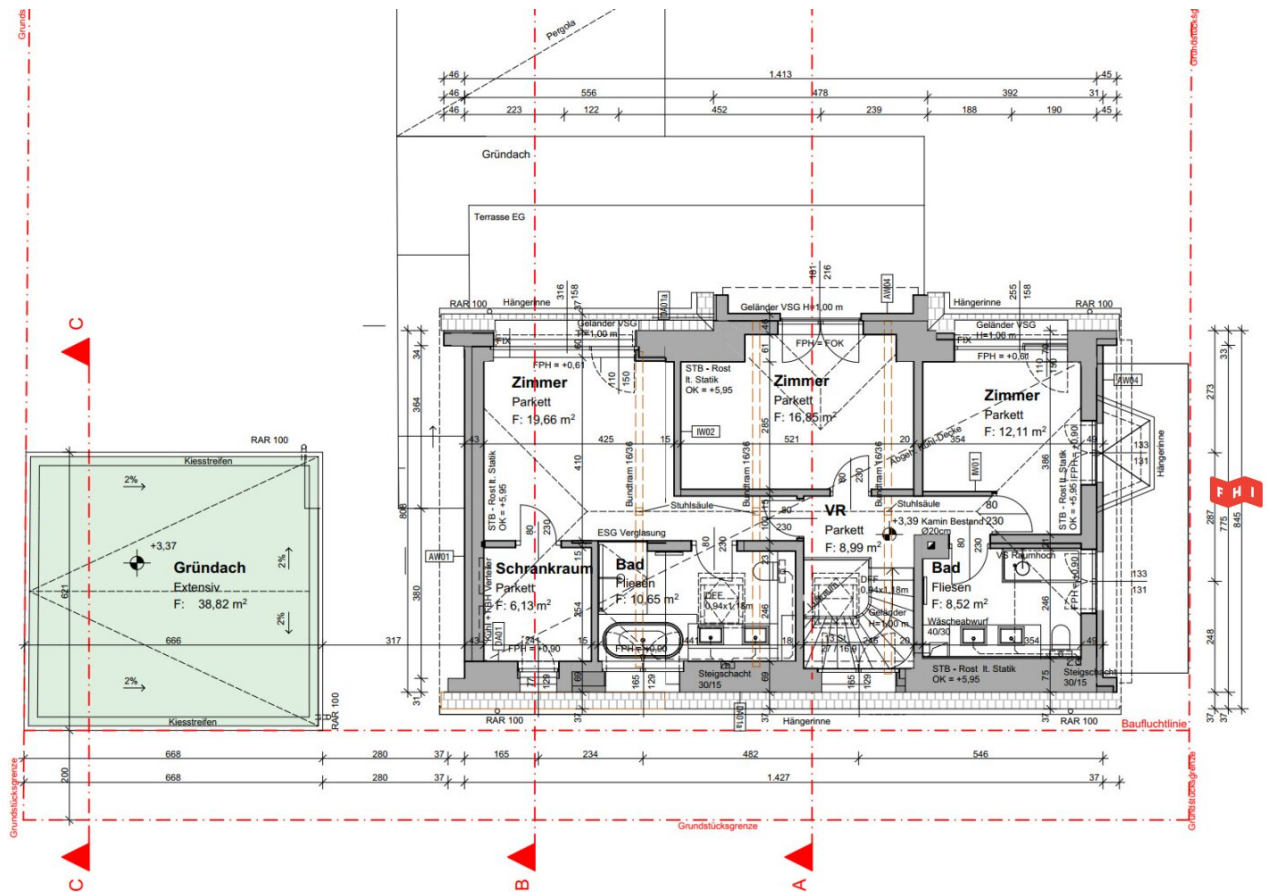












1. Stock | 1:100

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese historische Villa (Baujahr 1912), die in den letzten Jahren liebevoll erweitert und umfassend saniert wurde (gesamte Haustechnik / Fassaden / Fenster / Dach). Das Objekt besticht nun mit zeitgemäßer Technik, bei gleichzeitiger Bewahrung des historischen Ambientes. Man betritt das Haus auf Straßenebene, auf der sich Vorraum, Wohnküche (hochwertige Ausstattung - Gaggenau Geräte / Dornbracht Armaturen) und das weitläufige Esszimmer mit Zugang zu vorgelagerten Terrasse befinden. Das Gartengeschoß, das durch seinen fugenlos gegossenen Boden besticht, geht fließend in den parkähnlichen Garten (inkl. Bewässerungsanlage) mit schönem Altbaum Bestand über. Durch eine großzügige Verglasung mit schlanken Schiebeportalen entsteht hier ein gemeinsamer Raum. Im Außenbereich angekommen genießt man den Freisitz mit Fernblick bzw. geht weiter über eine geschwungene Treppe Richtung Pool (10 x 4 Meter mit Abdeckung) und Grillstelle. Von dort erreicht man auch das unterhalb gelegenen Pool Haus (ca. 39 m²). In das Obergeschoß (der Dachstuhl wurde komplett neu errichtet) gelangt man über eine elegant eingewendelte Treppe mit Steinstufen, zartem Stäbchengeländer und Holzhandlauf. Dort befinden sich gesamt 3 Schlafräume mit eigenständigen Bädern, die luxuriös mit Feinsteinzeug und Holzvertäfelung ausgestattet wurden. Die Raumhöhen sind aufgrund der alten Baustruktur höher als üblich, und tragen zum luftigen Gesamteindruck bei. Des Weiteren wurde das gesamte Haus mit Lehm verputzt, was in Kombination mit der Wand und Bodenkühlung zu einem hervorragenden Raumklima beiträgt. Über dasselbe System wird auch geheizt. Die Liegenschaft ist uneinsichtig und verfügt über eine tolle Fernsicht. Mit den zahlreichen Extras lässt diese Immobilie keine Wünsche offen, wenn man mitten im Grünen aber doch Wien nahe leben möchte!

Aufteilung Villa:

Gartengeschoß - 163,73 m²

Wohnzimmer 60,89 m²

Terrasse 44,68 m²

Zimmer 14,54 m²

Gang 9,25 m²

Bad / WC 3,02 m²

Speis 5,74 m²

Waschküche 7,25 m²

AR + Technik 11,12 m²

AR 1 5,85 m²

AR 2 1,39 m²

Erdgeschoss - 107,74 m²

VR 8,24 m²

Gang 7,71 m²

Wohn - Essbereich 37,54 m²

Küche 18,42 m²

Terrasse 26,85 m²

WC 1,26 m²

Zimmer 7,72 m²

Obergeschoss - 82,91 m²

VR 8,99 m²

Zimmer 1 19,66 m²

Schrankraum 6,13 m²

Bad / WC 10,65 m²

Zimmer 2 16,85 m²

Zimmer 3 12,11 m²

Bad / WC 8,52 m²

GESAMT: 354,38 m²

Garage

Doppelgarage 35,45 m²

Pool

10 x 4 Meter // 40 m², mit Abdeckung

Poolhaus

39,19 m²

AUSSTATTUNG:

Die Villa ist über komplett ausgestattet und wird inkl. hochwertiger Küche, Beleuchtungskörpern, tollen Bädern, Weinkeller, beheizbarer Pool und Sauna übergeben. Ebenfalls zu erwähnen ist die liebevolle und detailreiche Gartengestaltung, die einen ganz besonderen, mediterranen Flair mit sich bringt. Fußboden + Wandheizung und Kühlung sowie außenliegender Sonnen / Sichtschutz sind ebenfalls vorhanden. Beheizt und gekühlt wird das Objekt mit einer Luftwärmepumpe. Weitere Features sind eine Alarmanlage mit Fingerprintsensor, ein Bussystem zur Steuerung der Haustechnik, sowie ein Soundsystem im EG und Gartengeschoss. Eine Doppelgarage und ein eigener Brunnen runden das Angebot ab.

INFRASTRUKTUR:

Purkersdorf verfügt über ein vielfältiges kulturelles Angebot und die Positionierung als Schulstadt mit eigener Volks- und Hauptschule und einem der größten öffentlichen Gymnasien Österreichs lassen die Kleinstadt als eine der begehrtesten Wienerwald-Gemeinden erscheinen, was sich in einer zunehmenden Verknappung des Immobilienangebotes gut dokumentiert. Mit der sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung mittels der eng getakteten Bahn erreichen Sie in nur 6 Minuten den Bahnhof Hütteldorf mit U4 Anschluss oder gelangen in weiteren 10 min. zum Wiener Westbahnhof mit Anbindung an die U3. Die Bahnstation und nächste Busstation liegt nur wenige Fußminuten der Liegenschaft entfernt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.