

Wienerwaldvilla mit großzügigem Charakter



Objektnummer: 7307201094

Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Baujahr:	1921
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	247,70 m²
Nutzfläche:	395,00 m²
Zimmer:	9,50
Bäder:	1
WC:	3
Garten:	609,00 m²
Keller:	110,00 m²
Kaufpreis:	853.500,00 €
Provisionsangabe:	

30.726,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bianca Sigl

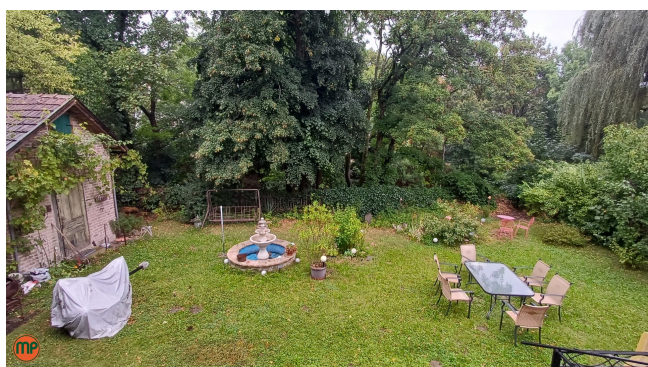
Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.
Arbeitergasse 33
1050 Wien

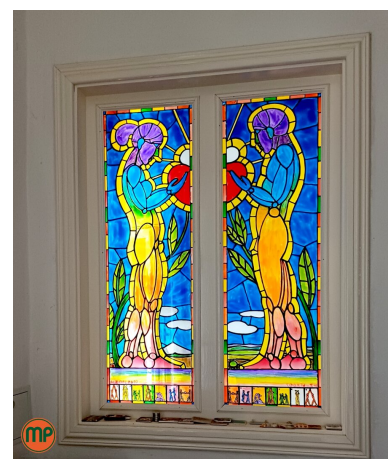
T 0043 1 595 15 80
H 0043 660 55 37 13
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

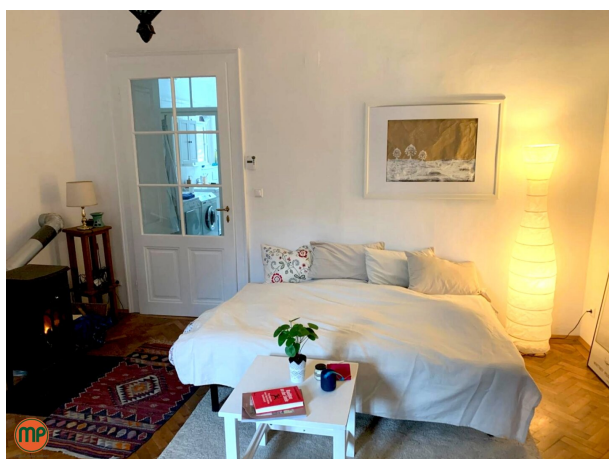
termin zur



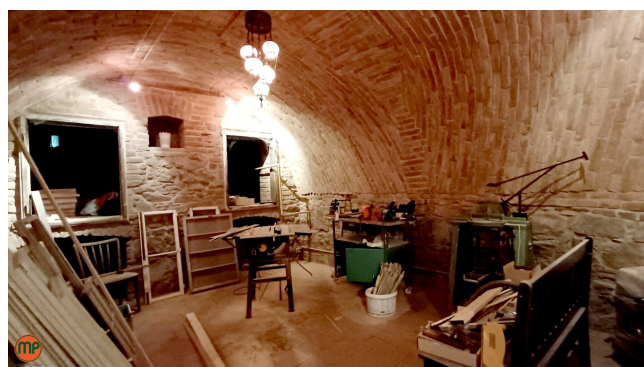




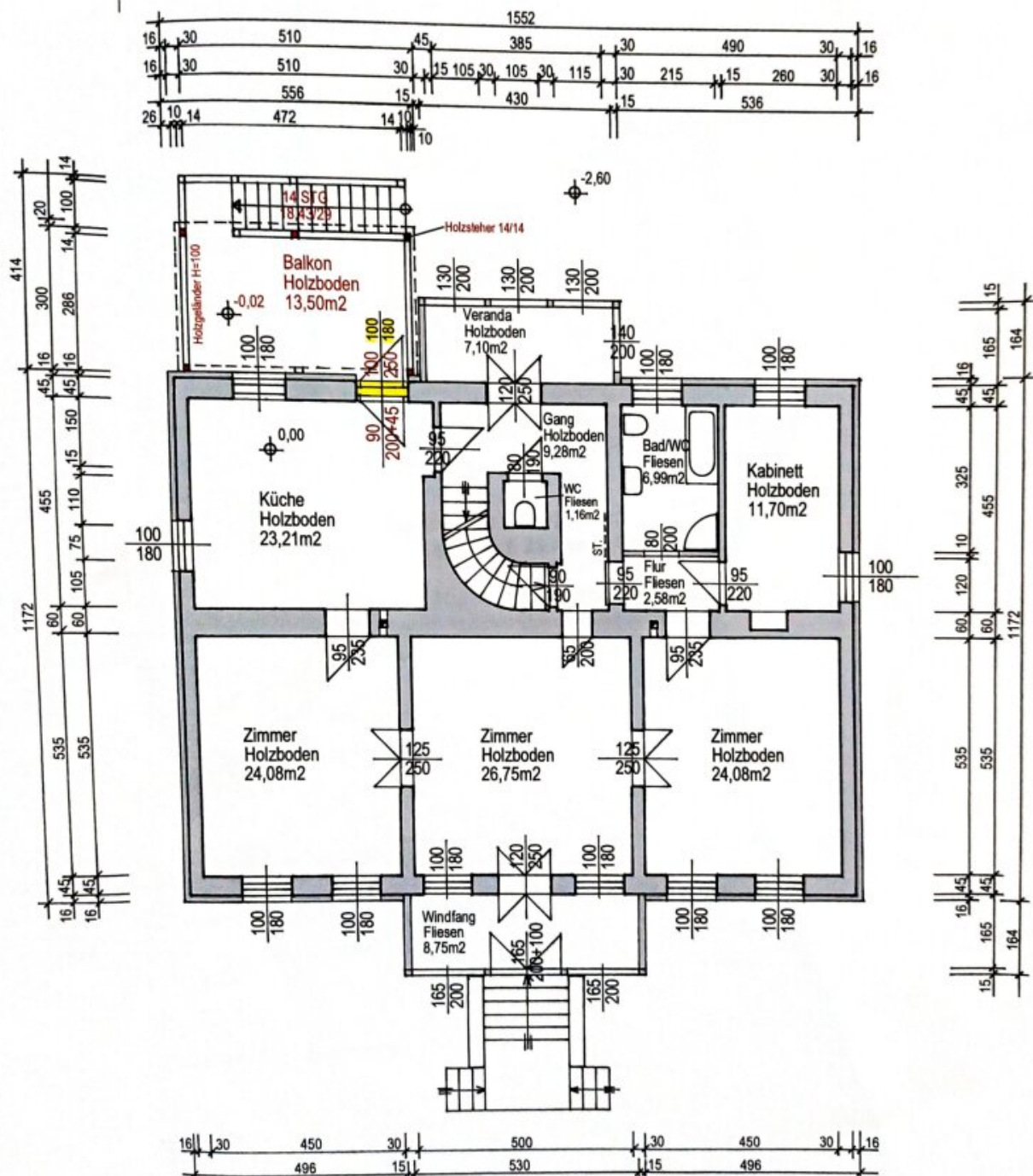






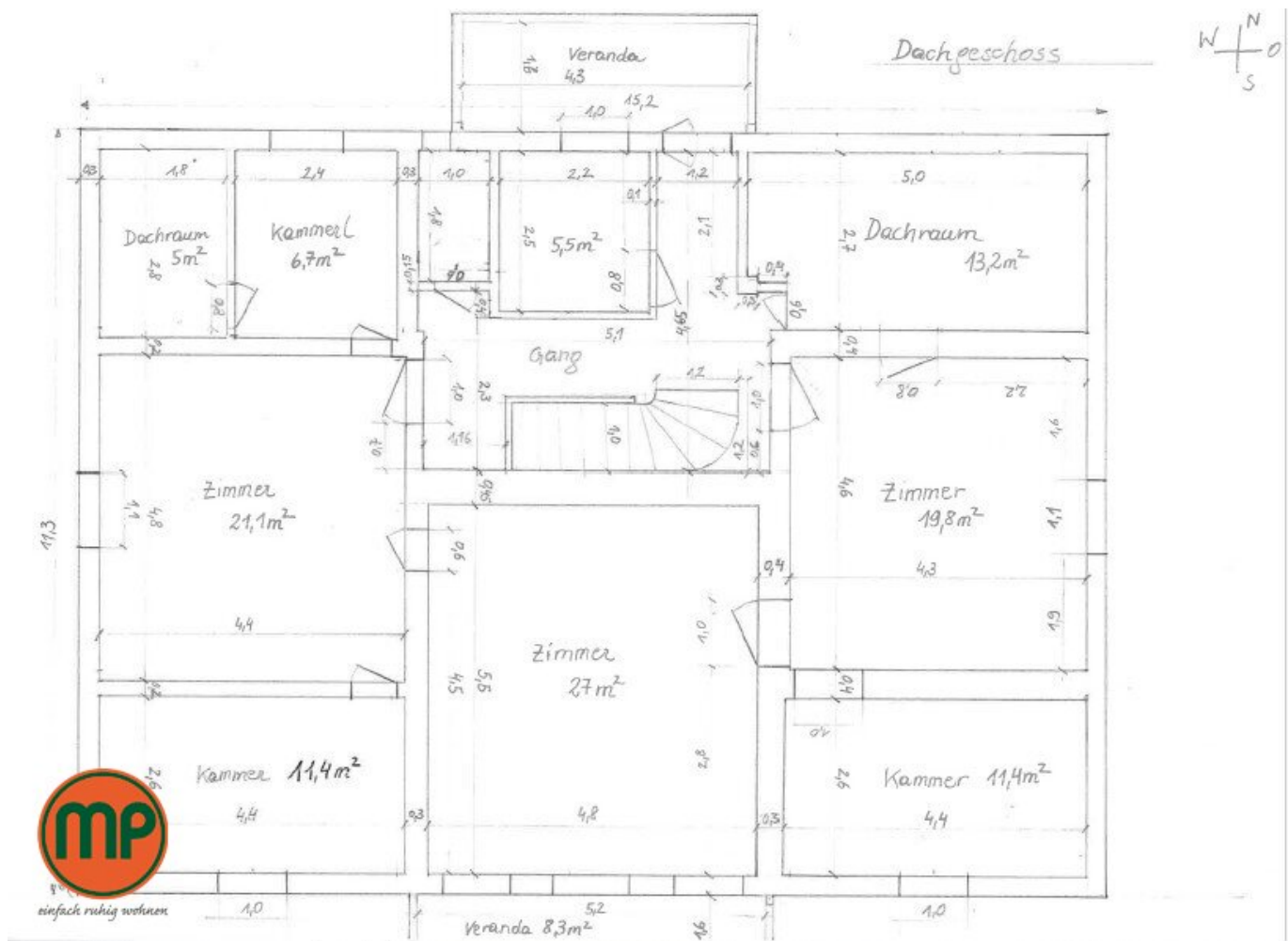


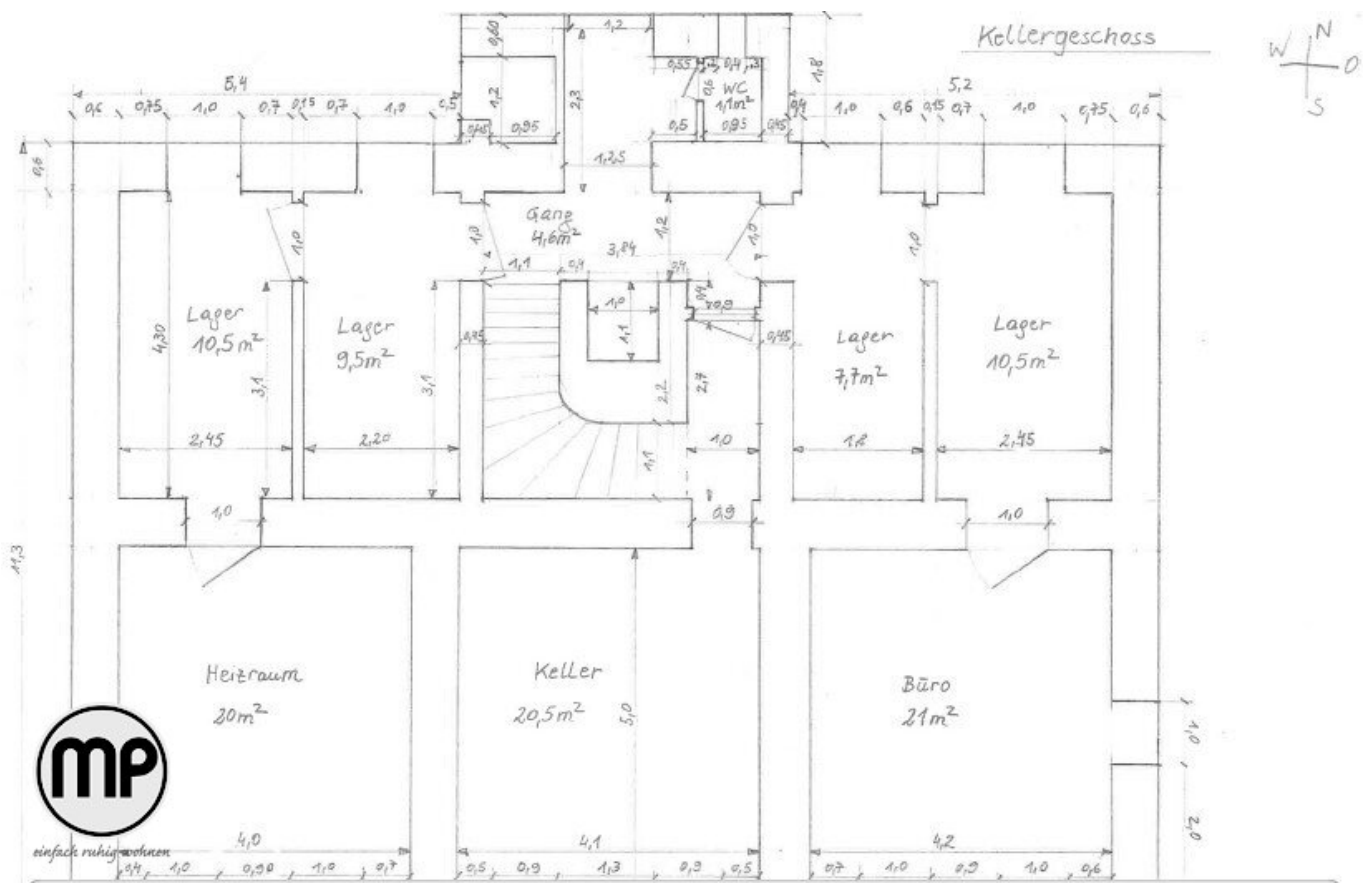




GRUNDRISS ERDGESCHOSS

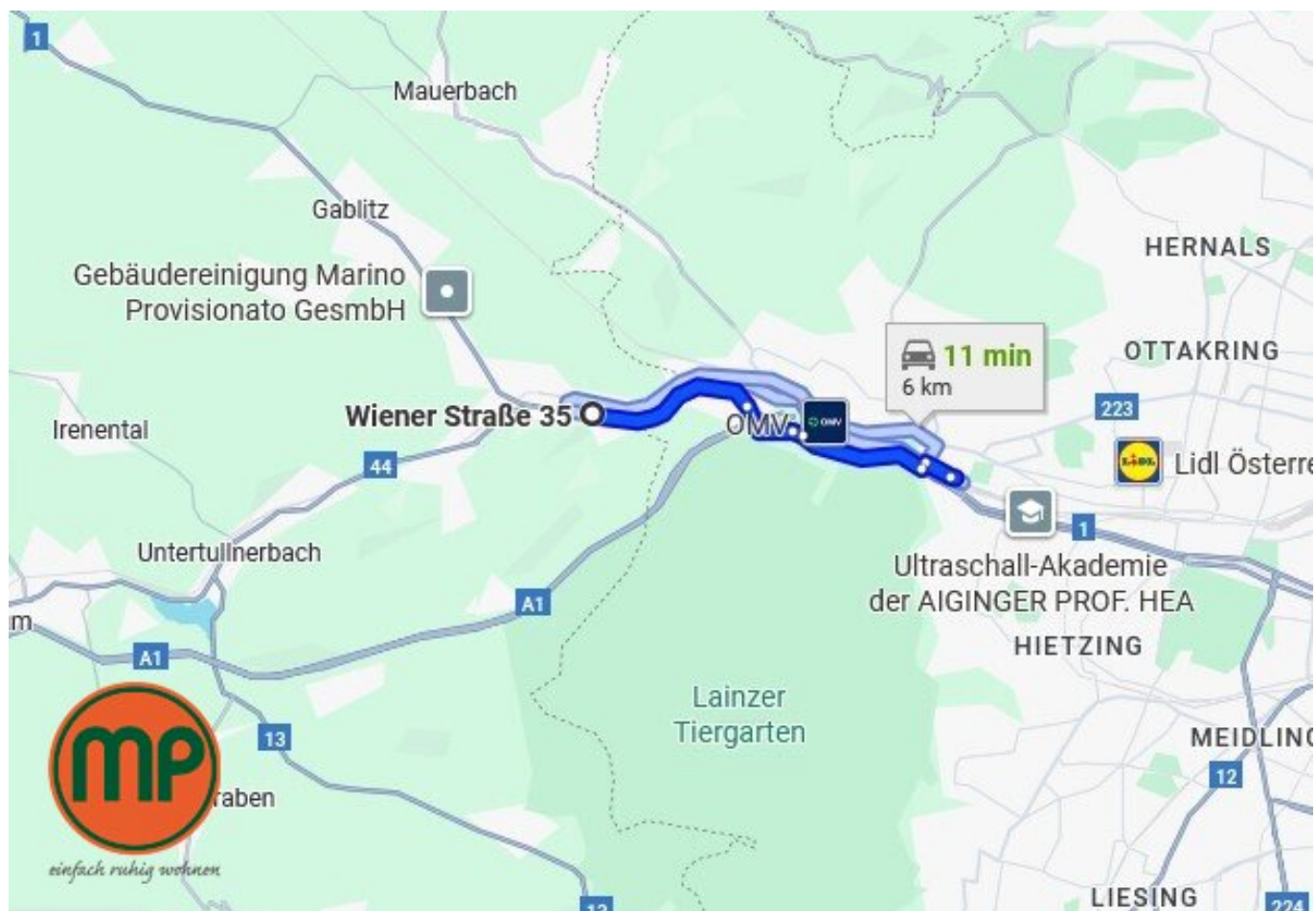


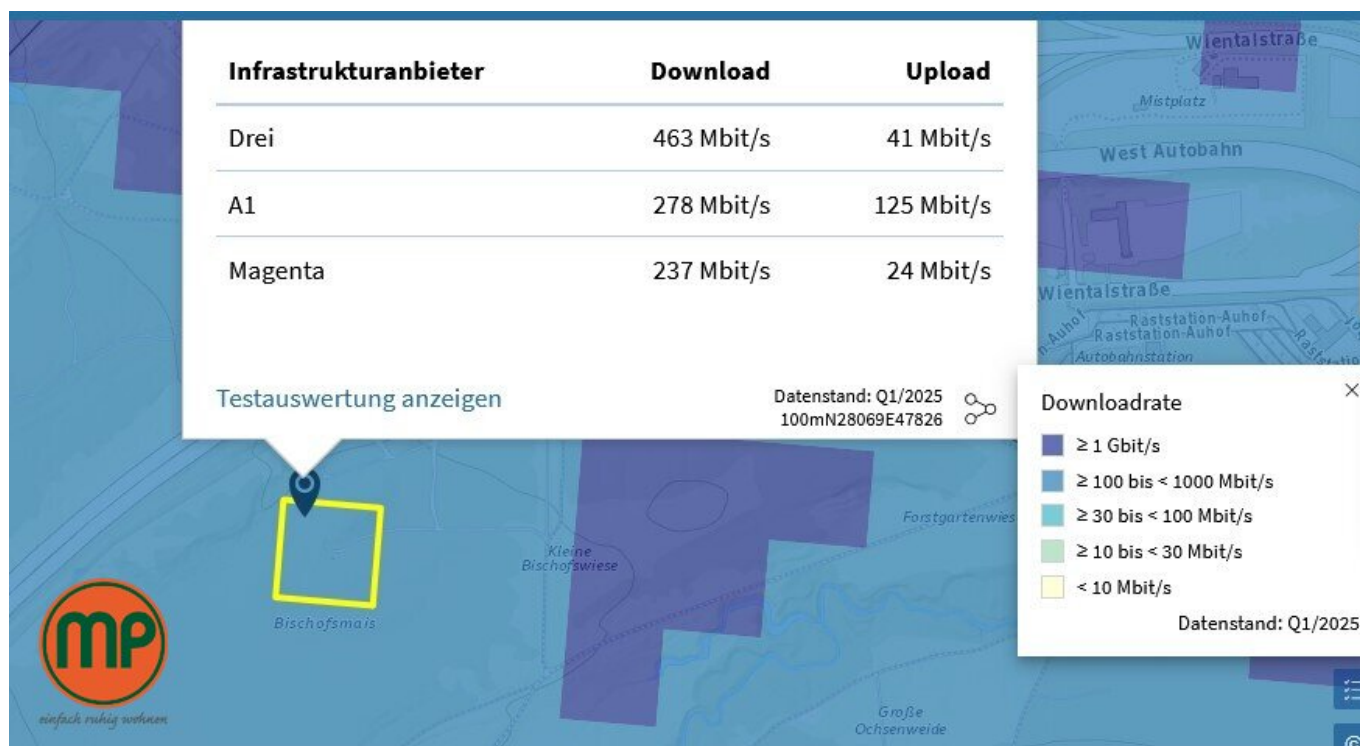












Objektbeschreibung

LAGE:

Herrschaftliche Wienerwald-Villa in Purkersdorf in großzügigem Charakter auf 845 m² großer Grundstücksfläche - ein Zuhause für Anspruchsvolle

INFRASTRUKTUR:

Diese liebevoll sanierte Villa liegt an der Hauptstraße, nur einen Katzensprung vom Zentrum Purkersdorf entfernt – ein einzigartiges Haus mit Geschichte, das modernen Wohnkomfort mit historischem Charme verbindet.

Bahnhof Purkersdorf Sanatorium zu Fuß in 9 min erreichbar, Wienzone dh. Wiener Linien Ticket ist gültig,

Busstation in 10 min Fußweg, Auhofcenter in 3 min mit dem Auto (2 km), Hütteldorf in 9 min mit dem Auto (6 km), Gymnasium zu Fuß erreichbar in 10 min.

Purkersdorf eine innovative moderne Kleinstadt: <https://www.purkersdorf.at/>

AUSSTATTUNG:

Diese wunderschöne Wienerwaldvilla, umrundet mit einem schön gestalteten Garten, wurde ursprünglich mit 60 cm Vollziegel und großzügiger **Raumhöhe von 3,20 m** erbaut.

2014 wurden mit viel Liebe zum Detail alle **Kernsanierungen** durchgeführt: Hauszuleitungen, Kupferwasserleitungen, Kanal, gesamte Elektrik mit Verteilerkasten, Fenster auf **3 fach verglaste Holzfenster mit Aluvorsatzschale** (Schallschutzfenster) getauscht.

2017 wurde die Villa mit einer **Vollwärmeschutzfassade (16 cm versehen)**.

2011 wurden alle 6 Kamine, die den Schwedenöfen dienen, geschliffen. Villa ist mit Heizkörpern ausgestattet, die mit einer Gasetagenheizung bedient werden.

EG: ca.145,7 m²

- Großzügige Wohnküche mit allen Geräten und Ausgang über die überdachte Loggia (13,5m²) in den Garten
- 5 sofort beziehbare schöne große Zimmer

- Windfang mit bunten Fenstern im Eingangsbereich
- Bad mit Badewanne und Dusche
- WC
- Stiegenauf- und Abgang

DG: ca. 102 m²

Ist bereits ausgebaut, sollte aber noch auf den heutigen Stand gebracht werden

- 1 sofort beziehbares Zimmer
- 4 weitere Zimmer möglich
- Veranda
- 2 Dachräume (für Loggia vorbereitet)
- Kammerl

Keller ursprünglich das Mezzanin: ca 110m²

Trockener Vollkeller mit ca. 110 m² wurde seinerzeit mit Entlüftungskeller umrundet. Verfügt über einen wunderschönen Gewölbekeller, ideal für Ihr Weinlager. Früher mit Büroräumen jetzt Holzwerkstatt - ideal für Sauna, Fitnessraum, Hobbyräume, Werkstatt, Praxis oder sonstige Geschäftsideen.

Der untere Teil der Fassade ist nicht verputzt worden, da sie zur Gestaltung als Sichtmauerwerk geplant war.

Im Garten ist ein Regenwasserkanal angelegt und eine Zisterne vorbereitet. Über eine 10 m hohe Mauer befindet sich ein Abgang zum Wienfluß. Grundstück liegt jedoch nicht in der Hochwasserzone, da hohe Schutzmauern angelegt wurden und das Flußbett sehr tief liegt.

Wenn man ein(e) Liebhaber(in) alter Bausubstanz ist, liegt man hier richtig.

Die Villa ist benachbart von zwei weiteren wunderschönen Altbauvillen und der Blick aus dem Fenster bietet ein sehr schönes Gegenüber.

Da alle groben Sanierungsarbeiten schon gemacht wurden, sind zusätzliche Renovierungsarbeiten überschaubar.

KONTAKT: Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <1.250m

Klinik <5.750m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m

Kindergarten <250m

Universität <3.750m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung



Supermarkt <750m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.250m
Post <1.500m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <4.750m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.