

**Historische Villa – Erstbezug nach Kernsanierung:  
Lifteinbau, Luftwärmepumpe, Wohnungen  
maßgeschneidert u. v. m.**



**Objektnummer: 16450**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

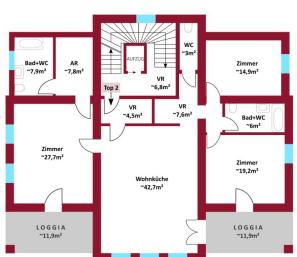


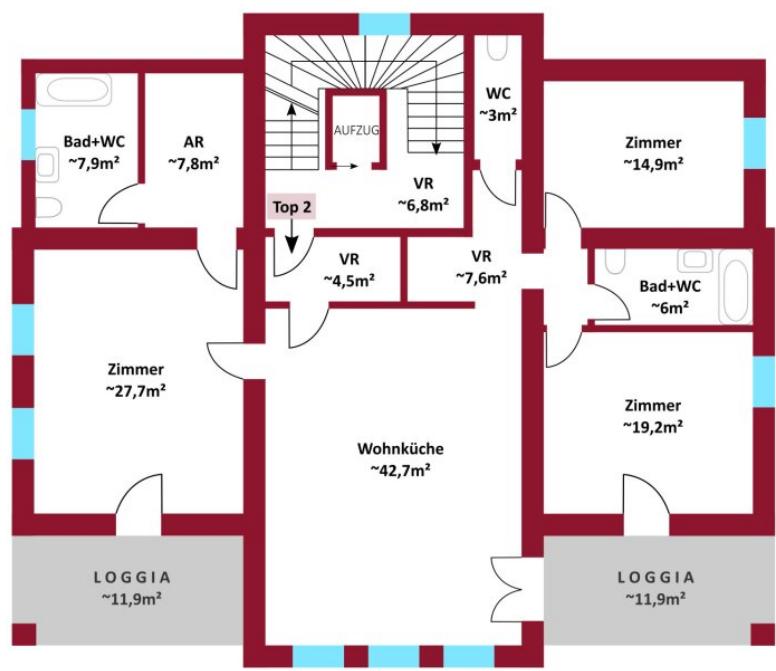
**Sebastian Scheuermann**

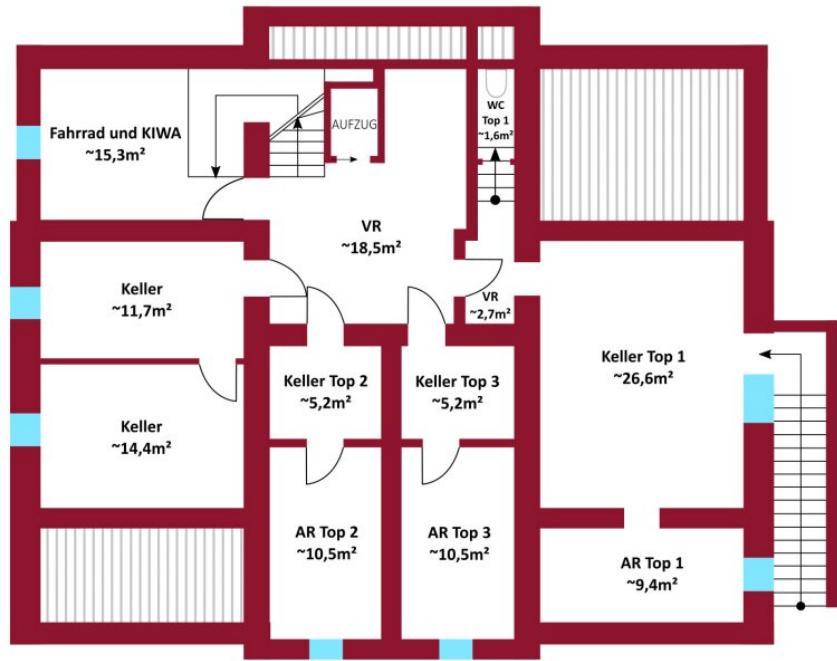
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 676 420 78 46  
H +43 676 420 78 46

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







# Objektbeschreibung

**Eine historische Villa | drei Einheiten | Hohe Altbau-Räume, stilvolle Stuckelemente, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe u. v. m.**

Inmitten des exklusiven Villenviertels von Purkersdorf entsteht ein außergewöhnliches Wohnprojekt mit nur drei Einheiten – jede für sich einzigartig in Gestaltung und Nutzungsmöglichkeiten. **Dieses Projekt vereint stilvollen Altbau-Charme mit modernem Wohnkomfort. Nutzen Sie Ihre Chance auf Wohnen mit Charakter.**

**Besonders hervorzuheben: Der Innenausbau ist noch nicht abgeschlossen – das ermöglicht Ihnen als Käufer, gemeinsam mit dem Architekten individuelle Anpassungen in der Raumgestaltung vorzunehmen und Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen.**

## Wohnungseinheiten im Überblick

### Top 01

- ca. 216 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 785 m<sup>2</sup> Außenfläche mit Terrasse (ca. 105 m<sup>2</sup>) und beheiztem Wintergarten (ca. 24 m<sup>2</sup>)
- inkl. ca. 40 m<sup>2</sup> Souterrain – ideal nutzbar als Büro, Ordination, Fitnessbereich, Sauna u. v. m.

### Top 02

- ca. 165 m<sup>2</sup> benutzbare Fläche
- 2 Loggien, 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- großzügige Wohnküche

### Top 03 – Dachgeschoßwohnung

- ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 13 m<sup>2</sup> Dachterrasse mit Fernblick über die Dächer von Purkersdorf
- 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, großzügige Wohnküche

## Ausstattungs-Highlights

- Lift vom Kellergeschoß bis ins Dachgeschoss
- Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Hochwertiger Eichen-Fischgrätparkett
- Holztüren im klassischen Wiener Altbaustil
- Stuckelemente und Stuckabschlussleisten
- Raumhöhen von ca. 3 Metern
- 3-fach-Isolierverglasung
- Elektrische Raffstores mit Funksteuerung (DG)
- Natursteinbeläge auf den Terrassen, Fliesen in den Loggien
- Exklusive Sanitärprodukte von LAUFEN, DURAVIT und Hansgrohe
- Elektrische Sprossenheizkörper in den Bädern
- Hochwertige Elektroinstallationen, Multimedieverkabelung und Video-Gegensprechanlage
- Eigene Kellerabteile, Kinderwagenraum, Fahrradabstellplätze sowie ein Weinkeller
- Auf dem parkähnlichen Grundstück stehen drei Carport-Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten!

**Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676/420 78 46](tel:06764207846) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

**Altbauflair** auf rund **165 m<sup>2</sup>** vereint eleganten Stil, **hohe Räume, Stuckdetails und eine charmante Atmosphäre**. Die beiden **Loggien** (je ca. 12 m<sup>2</sup>) erweitern den Wohnraum nach draußen – perfekt für Frühstück im Morgenlicht, ein entspanntes Yoga-Set am Nachmittag oder kleine Abende mit Freunden unter freiem Himmel.

**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.

**Ihr neues Zuhause im Detail:**

- **Eine Wohnküche ca. 42,74 m<sup>2</sup>:** Eine Kochinsel, ein Esstisch und ein gemütlicher Wohnbereich - Alles findet seinen Platz in der großzügig geplanten Wohnküche. Sie liegt zentral mit direktem Zugang zur Loggia und die hohen Fenster schaffen einen hellen Raum.
- **Ein Master-Bedroom ca. 27,73 m<sup>2</sup>:** Ergänzt durch ein hochwertiges En-Suite-Bad und einem Abstellraum der auch ideal als begehbarer Kleiderschrank benutzt werden kann.
- **Zwei weitere Zimmer ca. 19,15 m<sup>2</sup> und 14,85 m<sup>2</sup>:** Flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.
- **Zwei Bäder ca. 7,87 m<sup>2</sup> und 6,03 m<sup>2</sup>:** Mit einer Hochqualitativen Sanitäreinrichtung der Firmen LAUFEN, DURAVIT und Hansgrohe, sowie Handtuchwärmer in allen Bädern.
- **Zwei Abstellräume mit ca. 7,59 m<sup>2</sup> und ca. 7,76 m<sup>2</sup>:** Die man auch als Kleiderschränke verwenden könnte.
- **Zwei Loggien (je ca. 12 m<sup>2</sup>) :** Diese sind direkt von den Schlafzimmern und dem Wohnzimmer aus begehbar. Mit süd-westlicher Ausrichtung genießen Sie die Abendsonne.

**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** im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss.
- **3-Scheiben-Isolierverglasung** für optimale Wärmedämmung.
- **Raffstores mit Funksteuerung** sowie **Sonnenschutzlamellen** im Dachgeschoss.
- **Natursteinbeläge auf Terrassen** und **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**.

Zu jeder Wohneinheit gehört ein **eigenes Kellerabteil**. Darüber hinaus stehen ein **gemeinsamer Kinderwagenraum**, ein **Fahrradabstellplatz** sowie ein **Weinkeller** allen drei Einheiten zur Verfügung.

Ein **Carport-Stellplatz** kann optional für **€15.000,00** erworben werden.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten!

**Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676/420 78 46 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://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**

Bank <500m  
Geldautomat <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