

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



Objektnummer: 16451

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	216,28 m ²
Nutzfläche:	321,27 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	784,77 m ²
Kaufpreis:	999.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

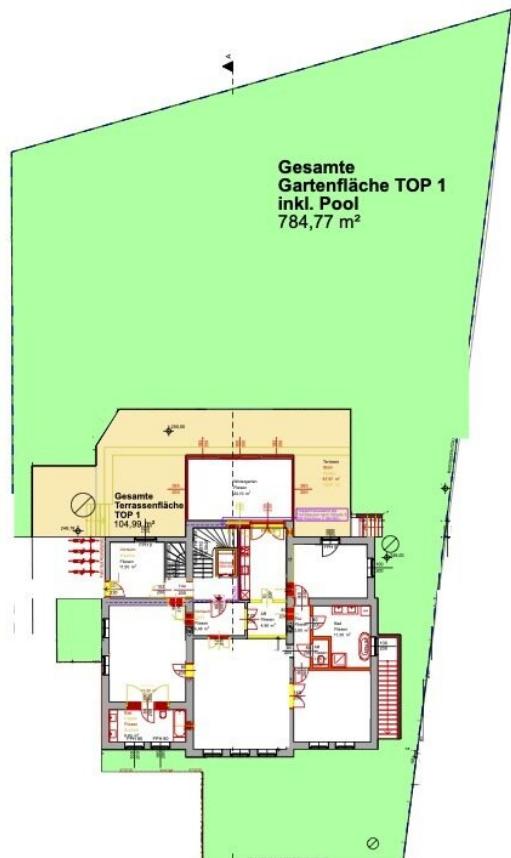


Sebastian Scheuermann

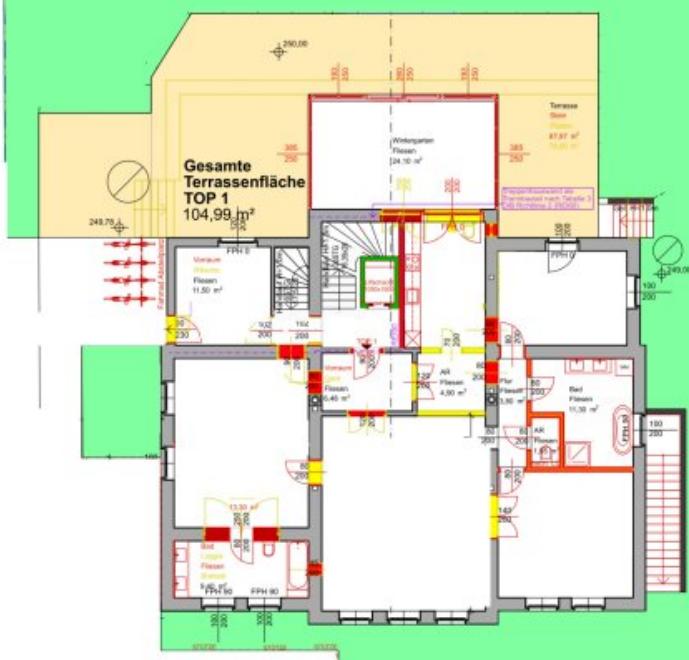
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

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

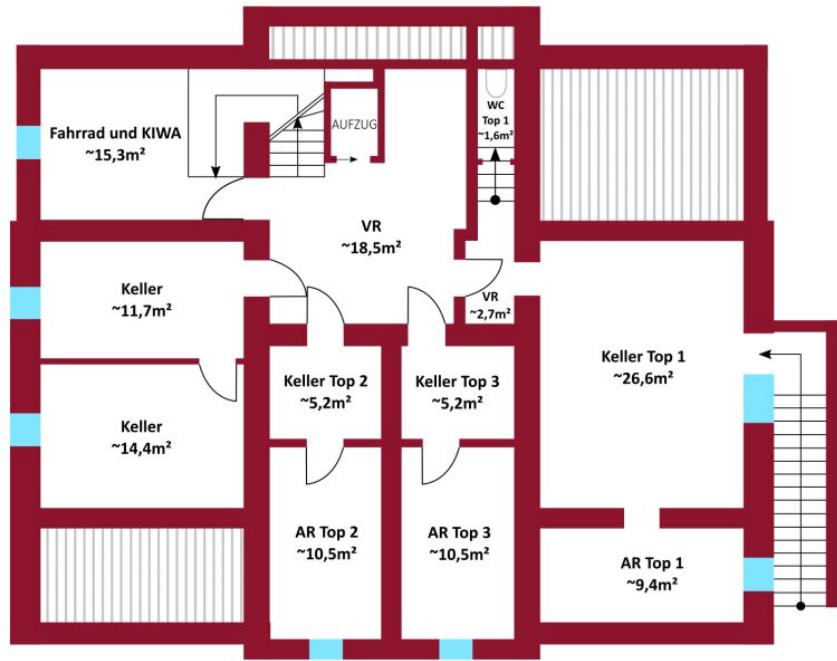




**Gesamte
Gartenfläche TOP 1
inkl. Pool
784,77 m²**



STRASSENSEITIGE EINFRIEDUNG BESTAND



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 m² Wohnfläche
- ca. 785 m² Außenfläche mit Terrasse (ca. 105 m²) und beheiztem Wintergarten (ca. 24 m²)
- inkl. ca. 40 m² Souterrain – ideal nutzbar als Büro, Ordination, Fitnessbereich, Sauna u. v. m.

Top 02

- ca. 165 m² Wohnfläche
- 2 Loggien, 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- großzügige Wohnküche

Top 03 – Dachgeschoßwohnung

- ca. 154 m² Wohnfläche
- ca. 13 m² 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 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Ein wahres Schmuckstück: Auf 216 m², mit großer Terrasse und eigenem Garten, bietet diese Altbauwohnung Raum für alles, und ist ein echtes Highlight! Genieße die Sonne im **Wintergarten** und nutze das Souterrain ganz nach Lust und Laune – für Hobby, Gäste oder einfach zum Entspannen.

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.

Die Wohnung im Detail:

- **Wohnküche mit ca. 18,04 m²:** Perfekt für Ihre individuelle Raumgestaltung, angrenzend an das Wohnzimmer.
- **Wohnzimmer mit ca. 38,80 m²:** Liegt zentral. 3 hohe Fenster schaffen ein offenes und helles Ambiente.
- **Drei geräumige Zimmer ca. 14,85 m², 20,68 m² und 13,72 m²:** Ein Zimmer mit direktem Zugang zum beheizten Wintergarten.
- **Zwei praktische Abstellräume ca. 4,90 m² und 1,55 m²:** Zusätzlicher Stauraum, oder als begehbarer Kleiderschrank nutzbar.
- **Zwei Bäder ca. 11,30 m² und 9,40 m²:** Qualitative Sanitäreinrichtung der Firma LAUFEN, DURAVIT und Hansgrohe, sowie Handtuchwärmer in allen Bädern.
- **Beheizter Wintergarten mit ca. 24,10 m²:** Bietet eine lichtdurchflutete Erweiterung des Wohnraums mit Blick auf den Außenpool und den Garten.
- **Terrasse mit ca. 104,99 m²:** Ausgestattet mit Natursteinfließen, Wandleuchten und einem frostsicheren Wasseranschluss.
- **Gartenfläche: ca. 785 m²**

Das zugehörige **Souterrain** mit einer Nutzfläche von ca. **40 m²** bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Es kann als Büro, Ordination oder als exklusiver Fitness-Bereich mit eigener Sauna genutzt werden.

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, **Multimediacavelkabelung** 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.

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

www.ringsmuth-immobilien.at

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