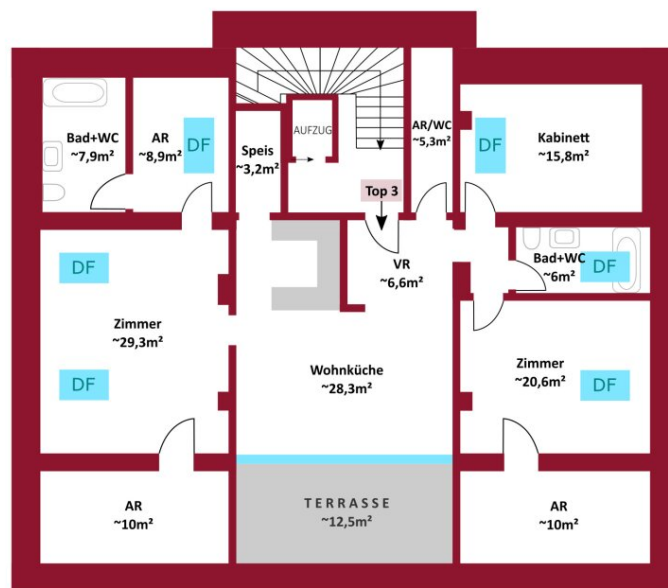


**Historische Villa – Erstbezug nach Kernsanierung:
Lifteinbau, Luftwärmepumpe, Wohnungen
maßgeschneidert u. v. m.**



Objektnummer: 16472

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

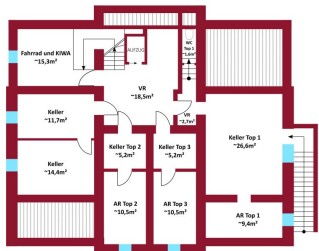


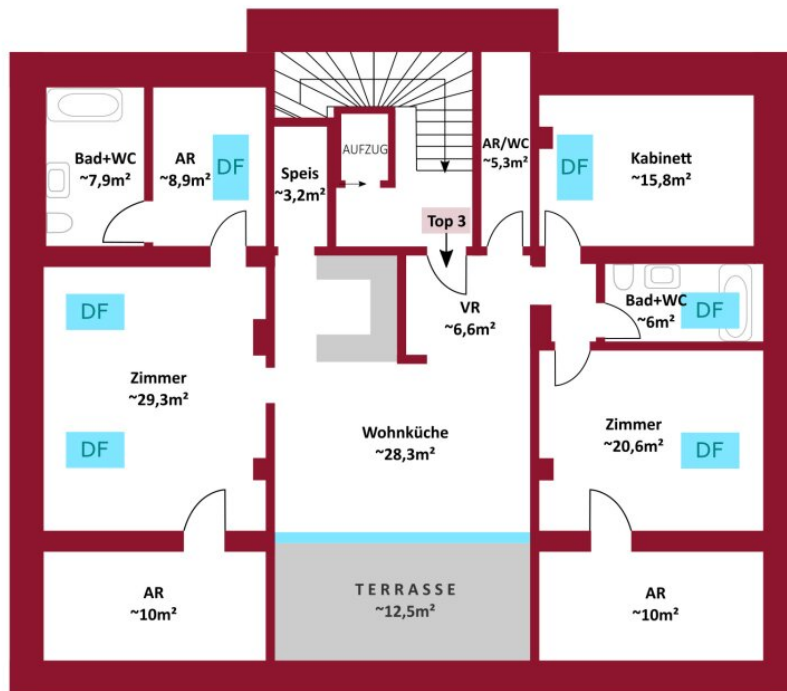
Sebastian Scheuermann

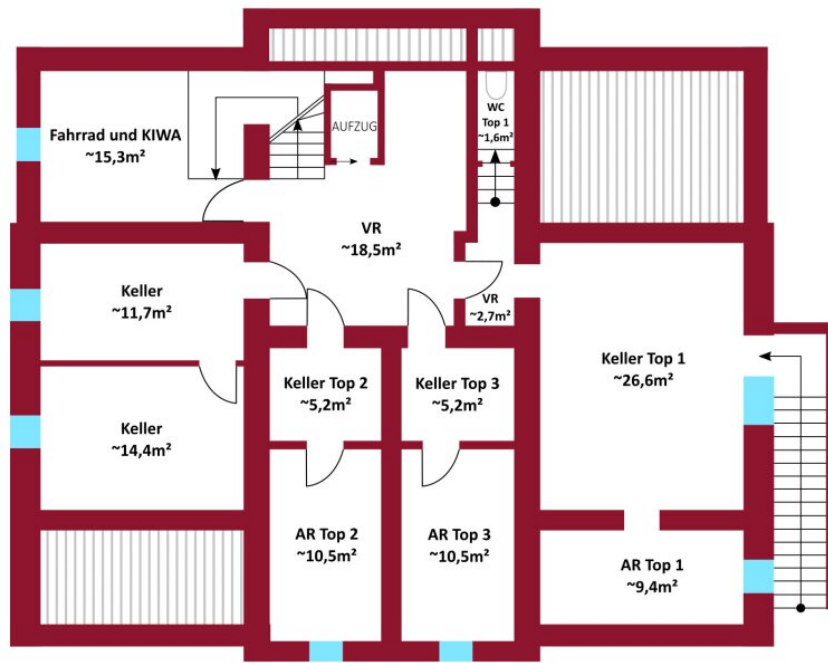
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

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









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 benutzbare Fläche
- 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, Multimediaverkabelung 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.

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, eine 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**. Somit können Sonderwünsche in der aktuellen Vermarktungsphase und abhängig von den baulichen Möglichkeiten noch berücksichtigt werden.

Ihr neues Zuhause im Detail:

- **Großzügige Wohnküche ca. 28,29 m²:** Mit direktem Zugang zur Terrasse.
- **Master-Bedroom ca. 29,27 m²:** Ergänzt durch ein hochwertiges En-Suite-Bad (ca. 7,87 m²) und einem Abstellraum (ca. 8,92 m²) auch ideal als begehrter Kleiderschrank nutzbar.
- **Zwei weitere Zimmer ca. 20,63 m² und 15,75 m²:** Flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.
- **Zwei luxuriöse Bäder ca. 7,87 m² und ca. 6,02 m²:** Qualitative Sanitäreinrichtung der Firma LAUFEN, DURAVIT und Hansgrohe, sowie Handtuchwärmer in allen Bädern.
- **Zwei praktische Abstellräume, beide 10 m²:** Zusätzlicher Stauraum, der ebenfalls als begehrter Kleiderschrank oder als Homeoffice benutzt werden kann.
- **Separate Speisekammer 3,15 m²:** Direkt neben der Wohnküche – für noch mehr Komfort.
- **Terrasse 12,52 m²:** Ihr privater Außenbereich mit herrlichem Blick in die umliegende Natur. Fest installierte Sonnenschutzlamellen sorgen für zusätzlichen Komfort bei jeder Wetterlage.

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-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 €** 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

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