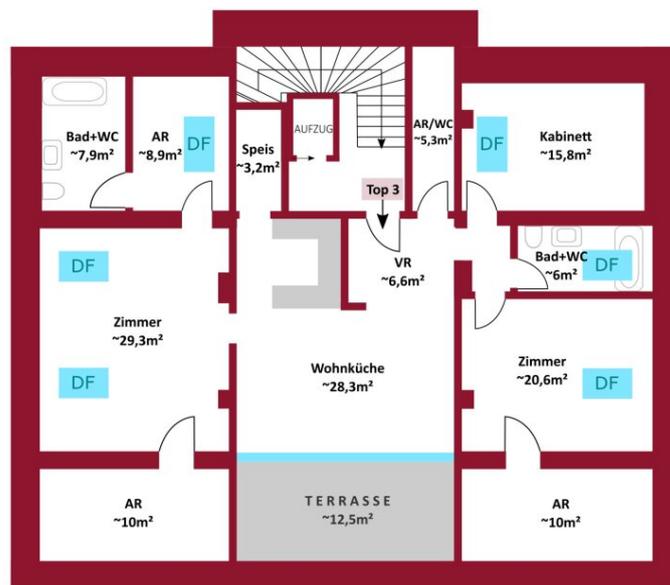


**Historische Villa – Erstbezug nach Kernsanierung:  
Lifteinbau, Luftwärmepumpe, Wohnungen  
maßgeschneidert u. v. m.**



**Objektnummer: 16472**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3002 Purkersdorf
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	154,01 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	166,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

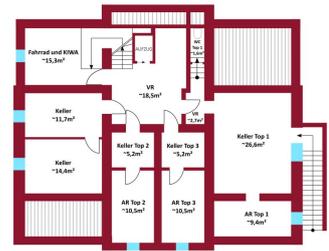


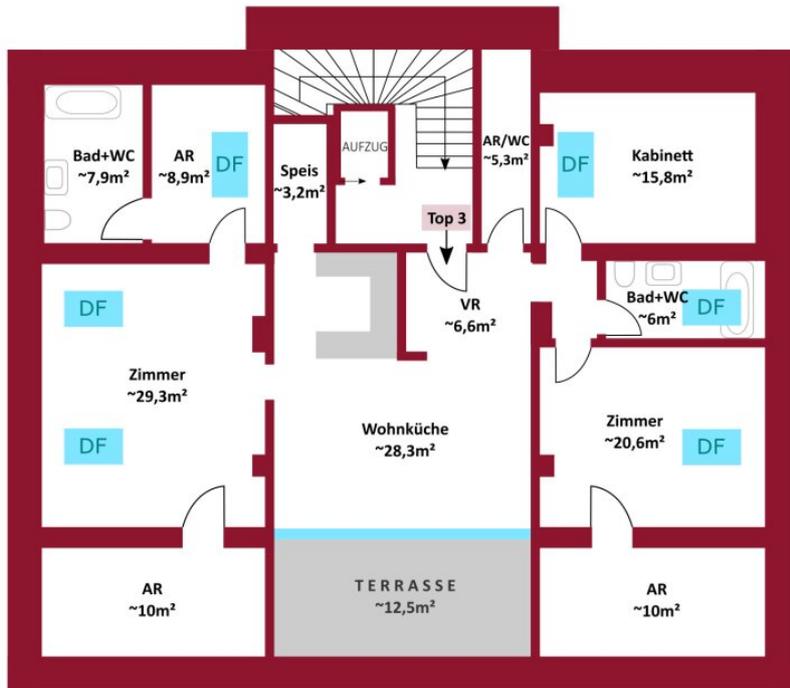
### **Sebastian Scheuermann**

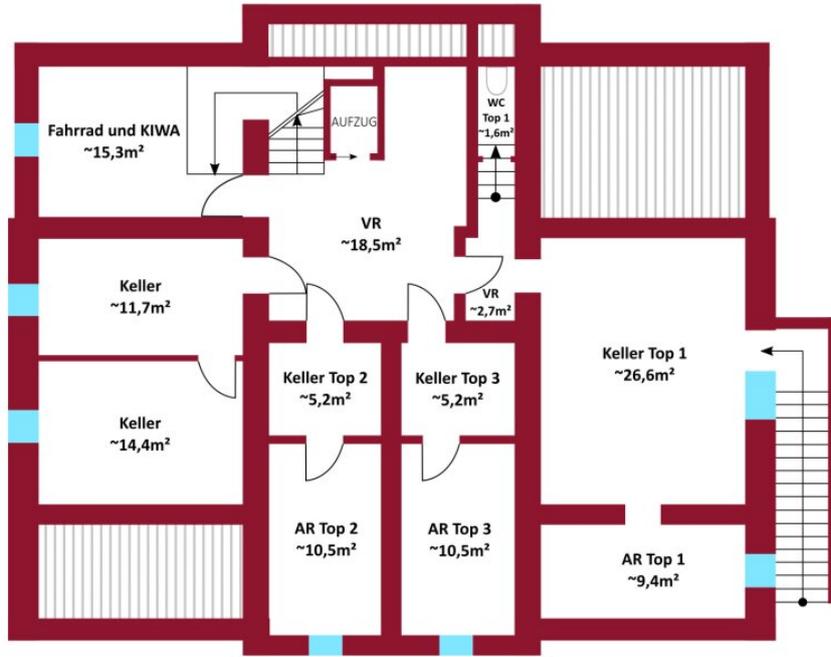
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

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









# 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> Wohnfläche
- 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, 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.**

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

Auf rund **154 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und der ca. **12,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>:** Mit direktem Zugang zur Terrasse.
- **Master-Bedroom ca. 29,27 m<sup>2</sup>:** Ergänzt durch ein hochwertiges En-Suite-Bad (ca. 7,87 m<sup>2</sup>) und einem Abstellraum (ca. 8,92 m<sup>2</sup>) auch ideal als begehbarer Kleiderschrank nutzbar.
- **Zwei weitere Zimmer ca. 20,63 m<sup>2</sup> und 15,75 m<sup>2</sup>:** Flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.
- **Zwei luxuriöse Bäder ca. 7,87 m<sup>2</sup> und ca. 6,02 m<sup>2</sup>:** Qualitative Sanitäreinrichtung der Firma LAUFEN, DURAVIT und Hansgrohe, sowie Handtuchwärmer in allen Bädern.
- **Zwei praktische Abstellräume, beide 10 m<sup>2</sup>:** Zusätzlicher Stauraum, der ebenfalls als begehbarer Kleiderschrank oder als Homeoffice benutzt werden kann.
- **Separate Speisekammer 3,15 m<sup>2</sup>:** Direkt neben der Wohnküche – für noch mehr Komfort.
- **Terrasse 12,52 m<sup>2</sup>:** 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](http://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