

Eigentum in einer Gründerzeitvilla | Erstbezug nach Sanierung u.a Lift, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe u.v.m.!



Objektnummer: 15548

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	164,81 m ²
Nutzfläche:	164,81 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

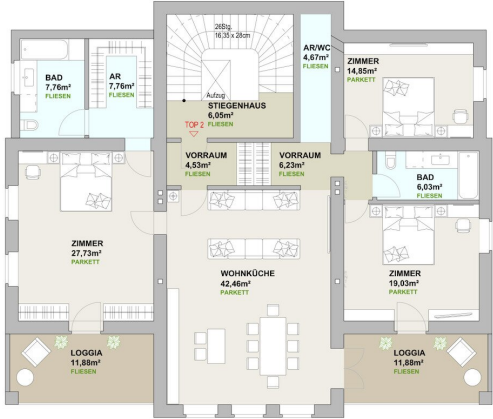


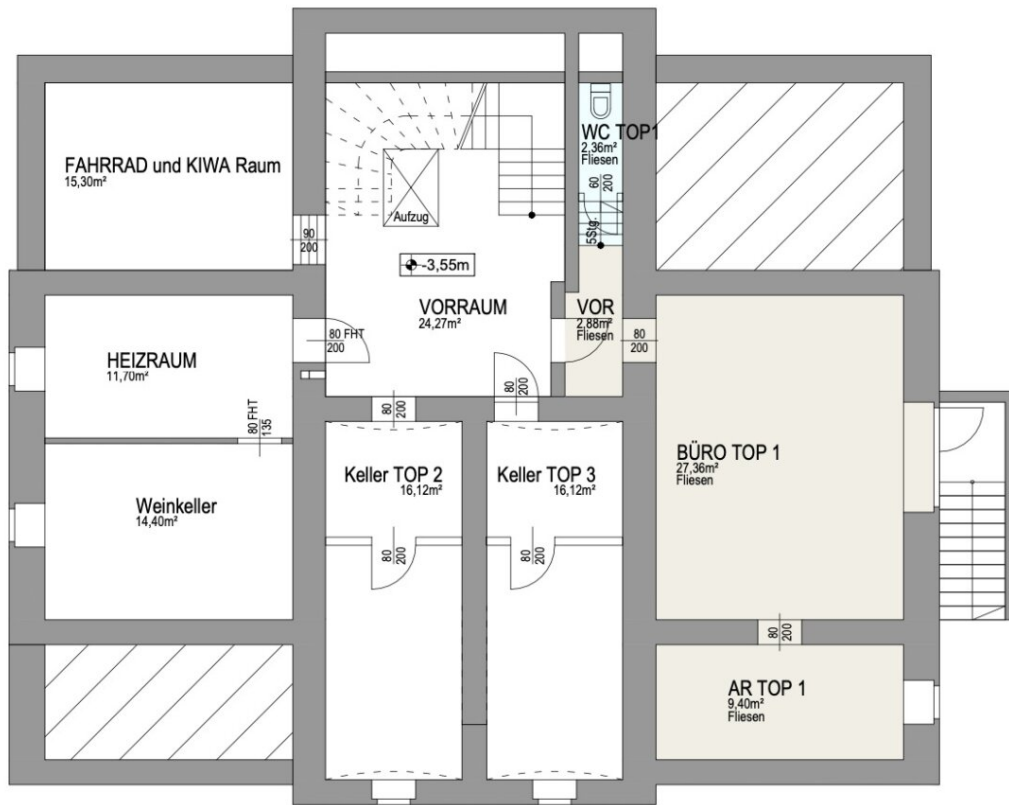
Jakob Amadei

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 4247162

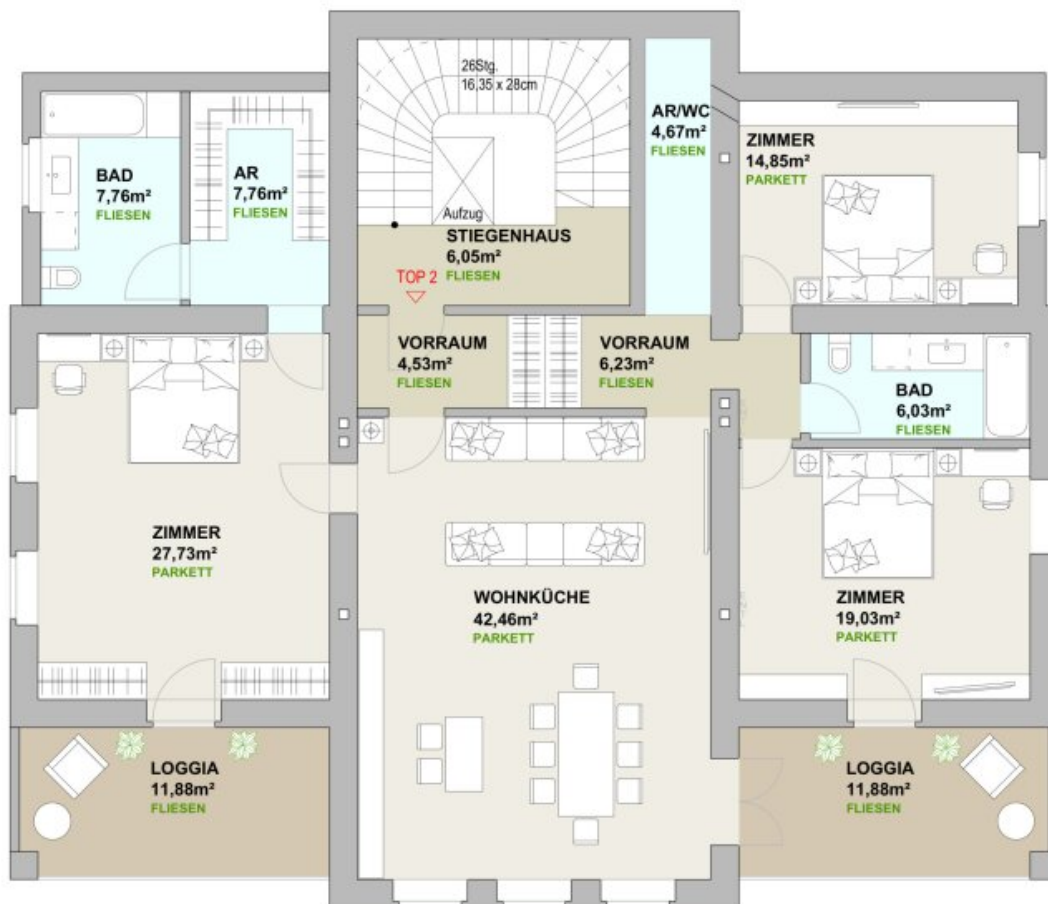
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

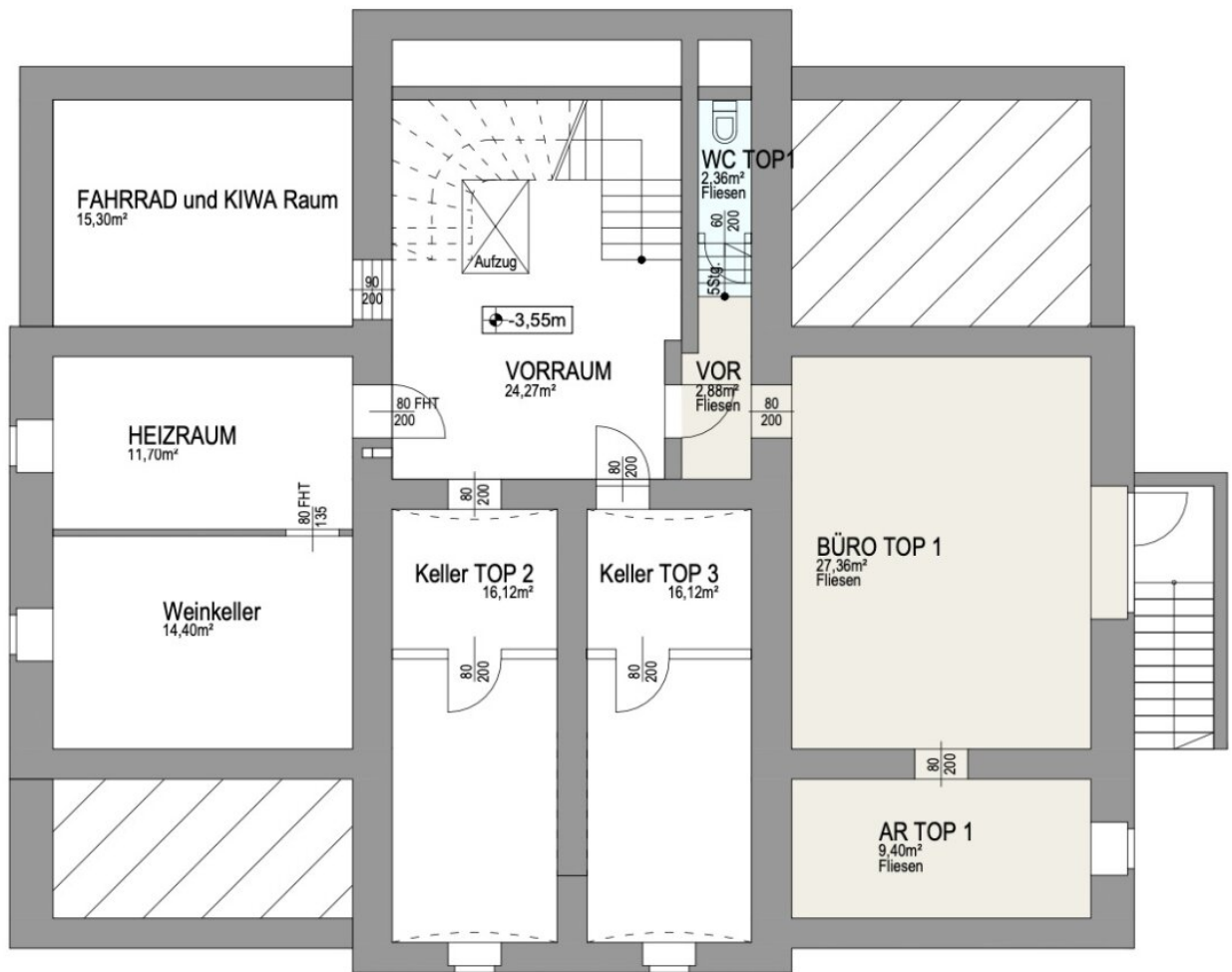




Souterrain / Kellergeschoss,
Schöffelgasse 11, 3002 Purkersdorfer







Souterrain / Kellergeschoss,
Schöffelgasse 11, 3002 Purkersdorfer



Objektbeschreibung

Inmitten des Purkersdorfer Villenviertels finden Sie das außergewöhnliches Wohnprojekt!

Die Villa bleibt ihrem historischen Charakter treu und wird mit hochwertigen Materialien ausgestattet, sowie auf einen hohen Stand der Technik gebracht- ein Statement für Eleganz und zeitgemäßen Luxus.

3 Wohneinheiten sind auf 4. Etagen verteilt. Dies garantiert viel Platz für jede einzelne Wohnung. Die **Wohnflächen beginnen ab ca. 140 m²**. Jede Wohnung glänzt mit traumhaften **Außenflächen** mit weitläufigen Aussichten, **hohen Räumen, stilvollen Stuckelementen, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe** und vielem mehr. Genießen Sie Barrierefreiheit durch den **neu eingebauten Lift**, der vom Kellergeschoss bis hoch in die Dachgeschosswohnung fährt. Auf dem parkähnlichem Grundstück befinden sich **3 Carport- Stellplätze** direkt vor der Tür.

Kurzinfo:

- **Erdgeschoss-Souterrain-Wohnung** beeindruckt mit einem **privaten Garten von ca. 792 m², Außenpool**, einer weitläufigen **Terrasse** und einem **beheizten Wintergarten**.
- Die **Obergeschosswohnung** verfügt über **zwei großzügige Loggien** mit einer **Gesamtfläche von ca. 23,76 m²**.
- Die **Dachgeschosswohnung** bietet eine **ca. 14,80 m² sonnige Terrasse** mit **fest installierten Sonnenschutzlamellen**.

Projektausstattung:

- **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.**
- **Kellerabteile, Kinderwagenraum, Fahrradabstellplatz, Weinkeller**

Dieses Projekt bietet puren Wohnluxus in einer der begehrtesten Lagen des Wienerwalds - Nutzen Sie Ihre Chance.

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

Gerne steht Ihnen Herr Jakob Amadei für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare

Besichtigungstermine unter [+43 664 424 71 62](tel:+436644247162) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Die Wohnung im 1.OG bietet auf **ca. 164,41 m² Wohnnutzfläche** eine perfekte Balance aus Stil und Funktionalität. Die **zwei Loggien** mit einer **Gesamtfläche von ca. 23,76 m²** (jeweils ca. 11,88 m² groß) sind **direkt von den beiden Schlafzimmern sowie vom Wohnzimmer aus begehbar** und erweitern den Wohnraum auf elegante Weise nach außen.

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. 42,46 m²:** 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 m²:** Ergänzt durch ein hochwertiges ca. 7,76 m² En-Suite-Bad und einem ca. 7,76 m² Abstellraum der auch ideal als begehbarer Kleiderschrank benutzt werden kann.
- **Zwei weitere Zimmer ca. 19,03 m² und 14,85 m²:** Flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.
- **Zwei Bäder:** Mit einer Hochqualitativen Sanitäreinrichtung der Firmen LAUFEN, DURAVIT und Hansgrohe, sowie Handtuchwärmer in allen Bädern.
- **Zwei Abstellräume mit ca. 4,67 m² und ca. 7,76 m².**
- **Zwei Loggien mit ca. 23,76 m²:** 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**.

- **Kellerabteile, Kinderwagenraum, Fahrradabstellplatz, Weinkeller**

Wohnungsaufteilung auf einen Blick:

- Wohnküche: ca. 42,46 m²
- Master-Bedroom: ca. 27,73 m²
- Zimmer 2: ca. 19,03 m²
- Zimmer 3: ca. 14,85 m²
- En-Suite-Bad: ca. 7,76 m²
- Bad 2: ca. 6,03 m²
- Abstellräume: ca. 4,67 m² und 7,76 m²
- Zwei Loggien: ca. 23,76 m² (jeweils ca. 11,88 m²)

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 Jakob Amadei für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter +43 664 424 71 62 zur Verfügung.

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

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