

**Erstbezug nach Sanierung | Wohnung in Gründerzeitvilla |
2 Loggien & der Blick ins Grüne | Lift | Fußbodenheizung &
Luftwärmepumpe**



Objektnummer: 15658

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	164,81 m²
Nutzfläche:	164,81 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



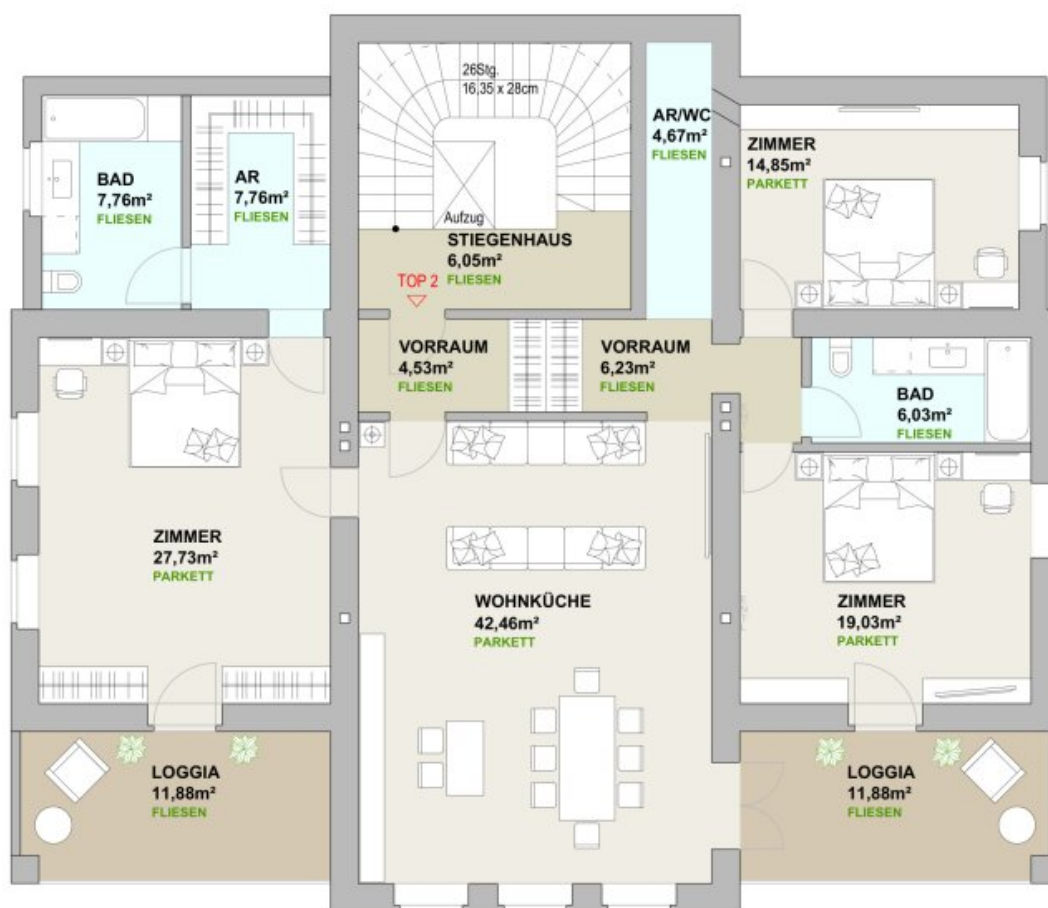
Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





TOP 2 / 1. Stock,
 Fläche: 164,41 m² WNF (inkl. 23,36 m² Loggia)
 Schöffelgasse 11, 3002 Purkersdorf



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **neu sanierte Wohnung im 1. Obergeschoss** mit einer **Wohnfläche von ca. 164,41 m²** und **zwei großzügigen Loggien (gesamt ca. 23,76 m²)**. Beide Loggien sind **direkt von den Schlafzimmern sowie vom Wohnzimmer aus begehbar** und erweitern den Wohnraum nach außen. Mit ihrer **südwestlichen Ausrichtung** genießen Sie die Abendsonne in vollen Zügen.

Die Wohnung liegt in einer **neu sanierten Gründerzeitvilla**. Die Villa umfasst **3 Wohneinheiten verteilt auf 4 Etagen: KG, EG, 1. OG, DG**. Jede Einheit wird mit modernster Technik und feinsten Materialien ausgestattet. 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**.

Nähere Beschreibung der Wohnung:

Der **Eingangsbereich (ca. 4,53 m²)** der Wohnung führt direkt in die **großzügige Wohnküche (ca. 42,46 m²)**. Hier findet alles seinen Platz: eine Kochinsel, ein Essbereich sowie ein gemütlicher Wohnbereich.

Das **Master-Bedroom mit ca. 27,73 m²** wird durch ein **hochwertiges En-Suite-Bad (ca. 7,76 m²)** und dem Zugang zur **Loggia (ca. 11,88m²)** ergänzt. Ein **angrenzender Abstellraum (ca. 7,76 m²)** kann ideal als **begehrter Kleiderschrank** genutzt werden.

Zwei weitere Zimmer (ca. 19,03 m² und 14,85 m²) bieten **flexible Nutzungsmöglichkeiten**.

Die **zwei Bäder (7,76 m², 6,03m²)** sind mit einer **hochwertigen Sanitäreinrichtung** der Marken **LAUFEN, DURAVIT und Hansgrohe** ausgestattet. Für ausreichend Stauraum sorgt ein weiterer **Vorraum mit ca. 6,23 m²**. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen **separaten Raum (ca. 4,67m²)** der nach Ihren Wünschen entweder ein Abstellraum oder ein Gäste-WC werden kann.

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**
- **3-Scheiben-Isolierverglasung** für optimale Wärmedämmung.
- **Raffstores mit Funksteuerung**
- **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.**

Darüber hinaus stehen ein gemeinsamer **Kindergartenraum**, ein **Fahrradabstellplatz** sowie ein **Weinkeller** allen drei Einheiten zur Verfügung.

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

Kaufpreis: 890.000,--€

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap