

3 exklusive Einheiten in einer Villa – jetzt noch mitgestalten! Hohe Altbau-Räume, stilvolle Stuckelemente, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe u. v. m.



Objektnummer: 15783

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:	188,57 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



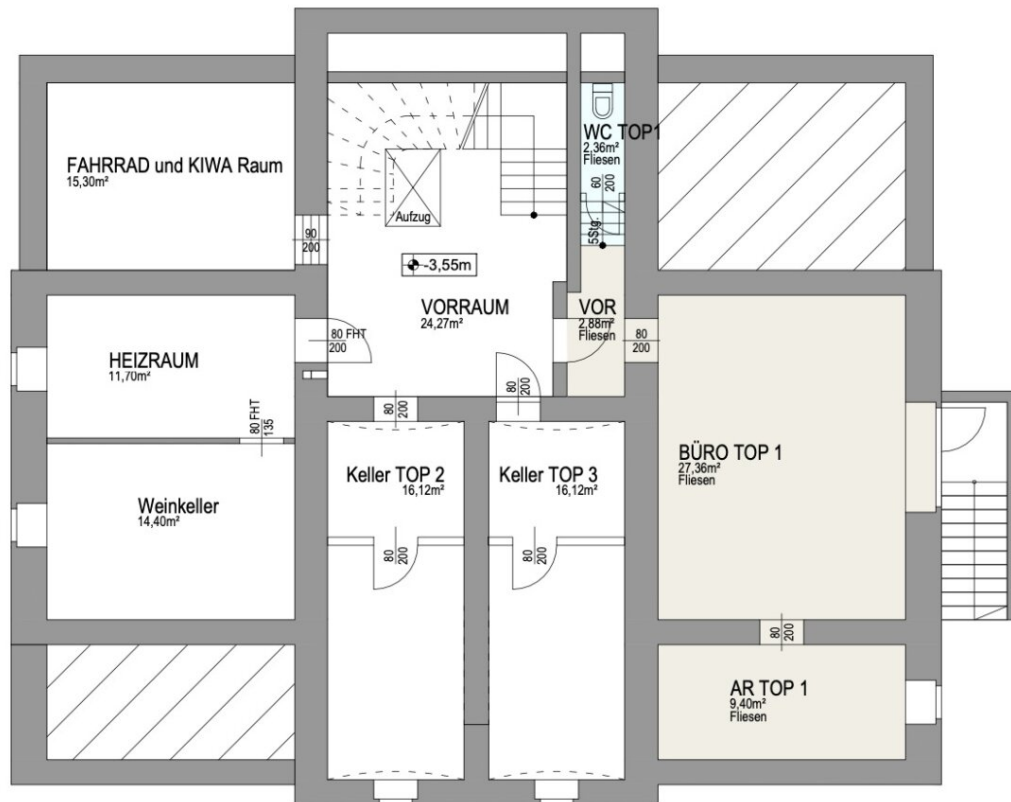
Jakob Amadei

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 4247162

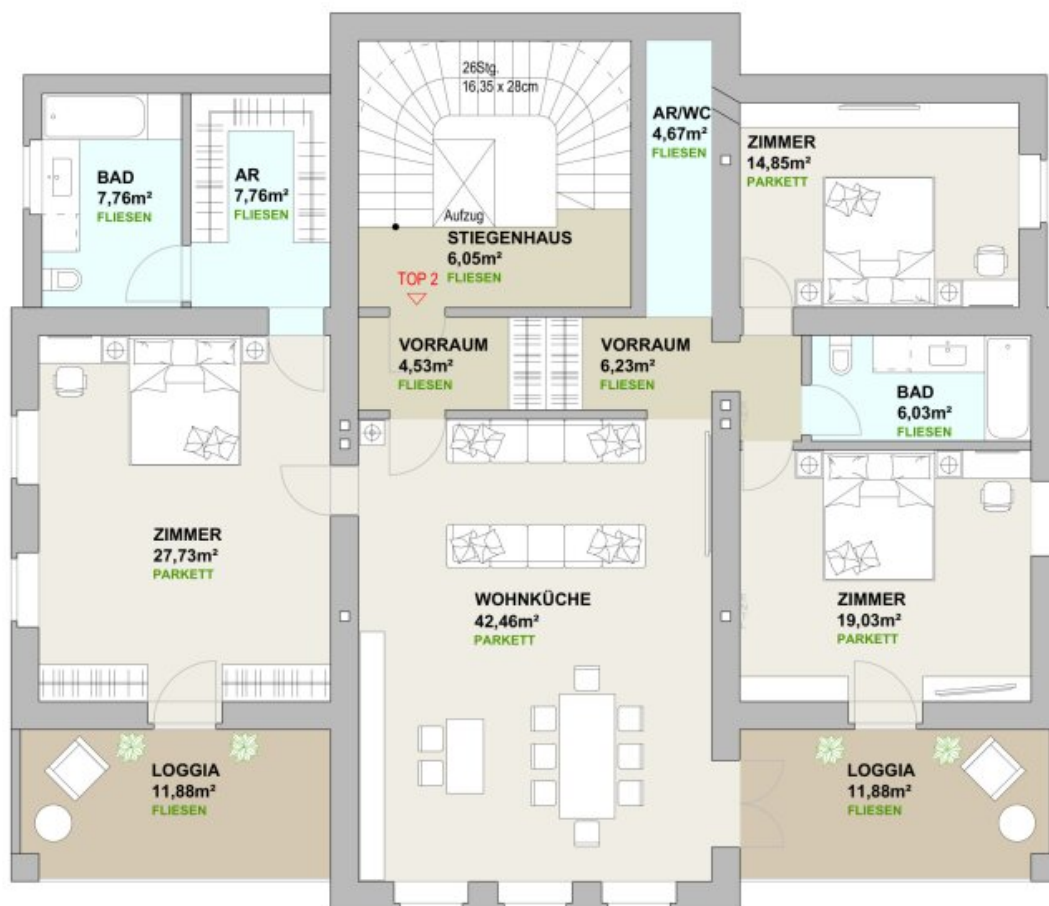
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

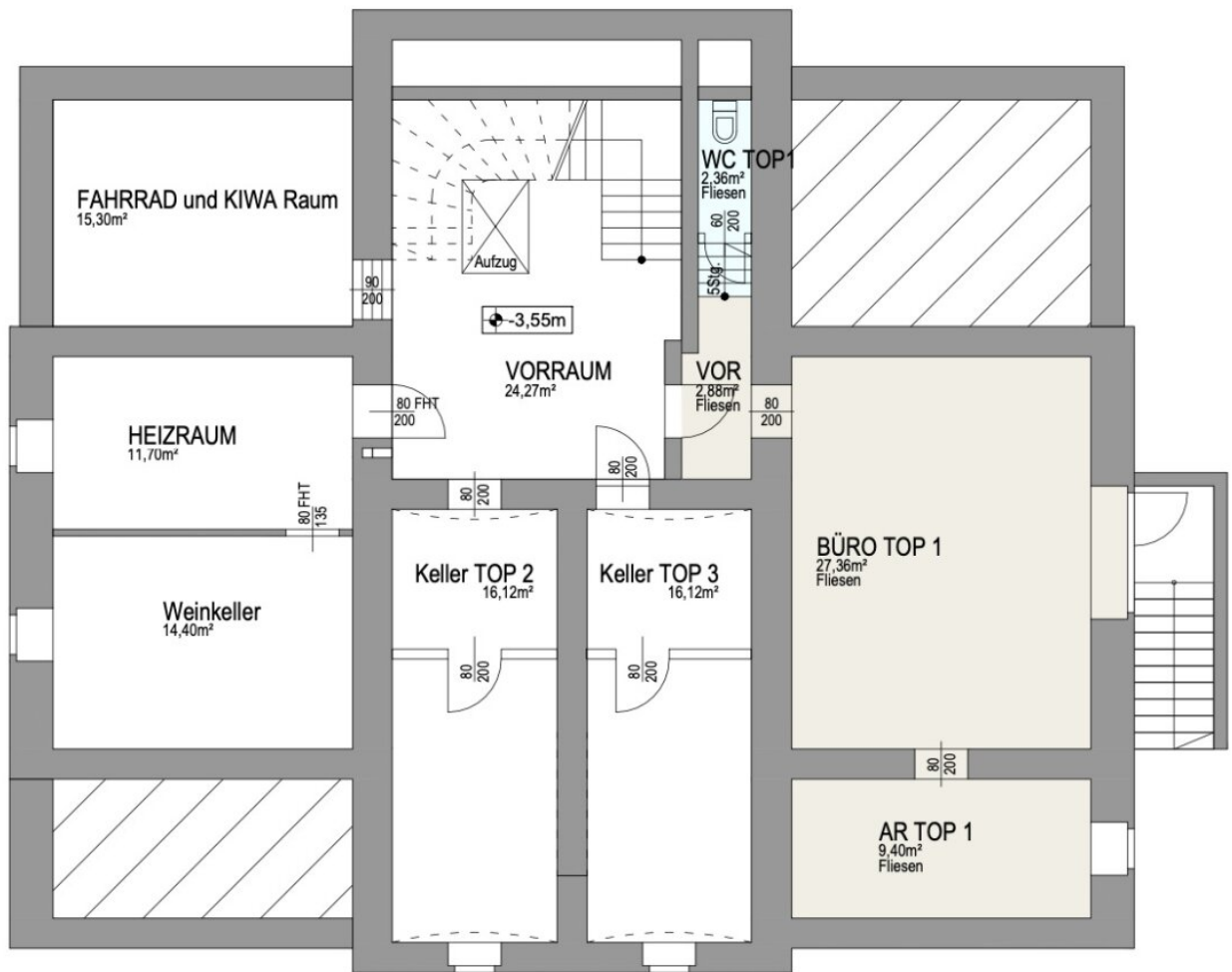
Verfügu



Souterrain / Kellergeschoss,
Schöffelgasse 11, 3002 Purkersdorfer







Souterrain / Kellergeschoss,
Schöffelgasse 11, 3002 Purkersdorfer



Objektbeschreibung

Wohnen auf höchstem Niveau im Purkersdorfer Villenviertel

Inmitten des exklusiven Villenviertels von Purkersdorf entsteht ein außergewöhnliches Wohnprojekt mit nur drei Einheiten – jede für sich einzigartig in Gestaltung und Nutzungsmöglichkeiten.

Jede Wohnung überzeugt durch

- großzügige Außenflächen mit Weitblick
- elegante Altbau-Raumhöhen
- stilvolle Stuckelemente
- moderne Technik wie Fußbodenheizung und Luftwärmepumpe

Barrierefreies Wohnen ist durch den neu installierten Lift gegeben, der vom Kellergeschoss bis direkt in die Dachgeschosswohnung führt.

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. 230 m² Wohnfläche
- über 930m² Außenfläche mit Terrasse, Garten, beheiztem Wintergarten und Außenpool
- inkl. ca. 42 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. 159 m² Wohnfläche
- 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.

Dieses Projekt vereint stilvollen Altbau-Charme mit modernem Wohnkomfort – und das

in einer der begehrtesten Lagen des Wienerwalds. Nutzen Sie Ihre Chance auf Wohnen mit Charakter.

Wichtiger Hinweis:

Die angegebenen Verkaufspreise verstehen sich als Richtpreis im Rahmen eines Bieterverfahrens. Das bedeutet: Sie haben die Möglichkeit, ein verbindliches Kaufangebot abzugeben, über dessen Annahme individuell entschieden wird.

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.

Wichtiger Hinweis:

Der angegebene Verkaufspreis versteht sich als Richtpreis im Rahmen eines Bieterverfahrens. Das bedeutet: Sie haben die Möglichkeit, ein verbindliches Kaufangebot abzugeben, über dessen Annahme individuell entschieden wird.

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