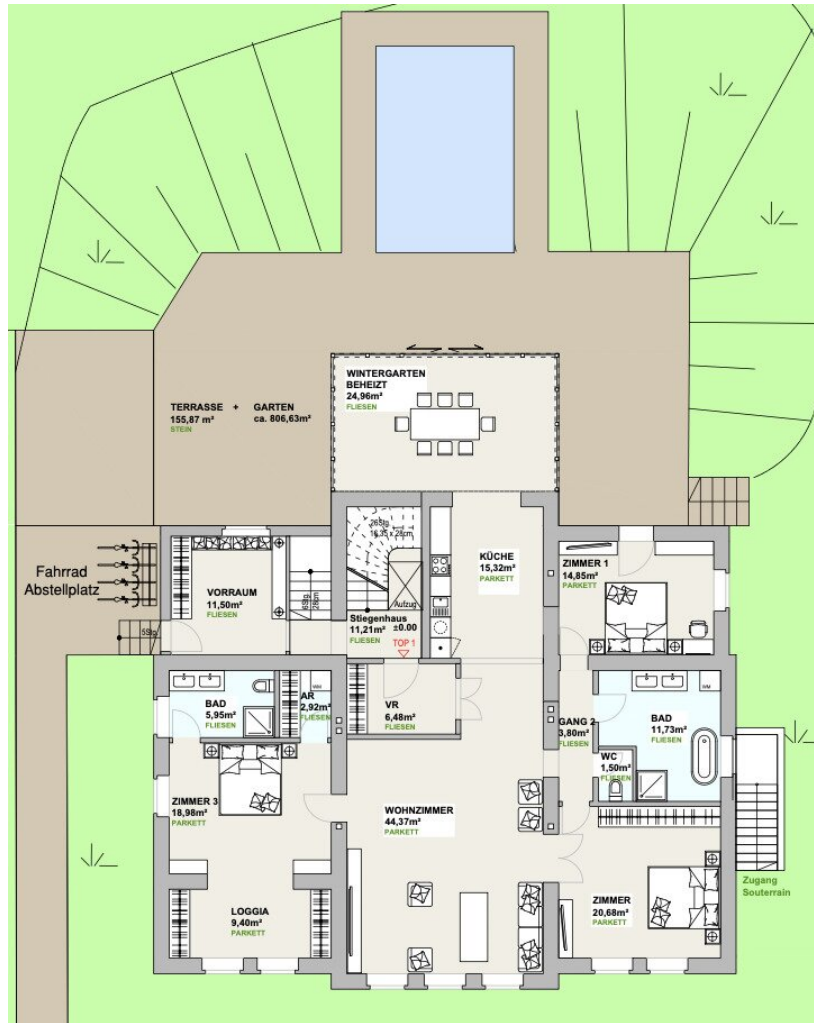


3 exklusive Einheiten in einer Villa – jetzt noch mitgestalten! Hohe Altbau-Räume, stilvolle Stuckelemente, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe u. v. m.



Objektnummer: 15782

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	181,00 m ²
Nutzfläche:	378,87 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	806,63 m ²
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



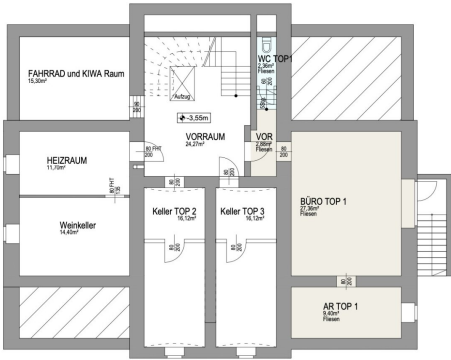
Jakob Amadei

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 4247162

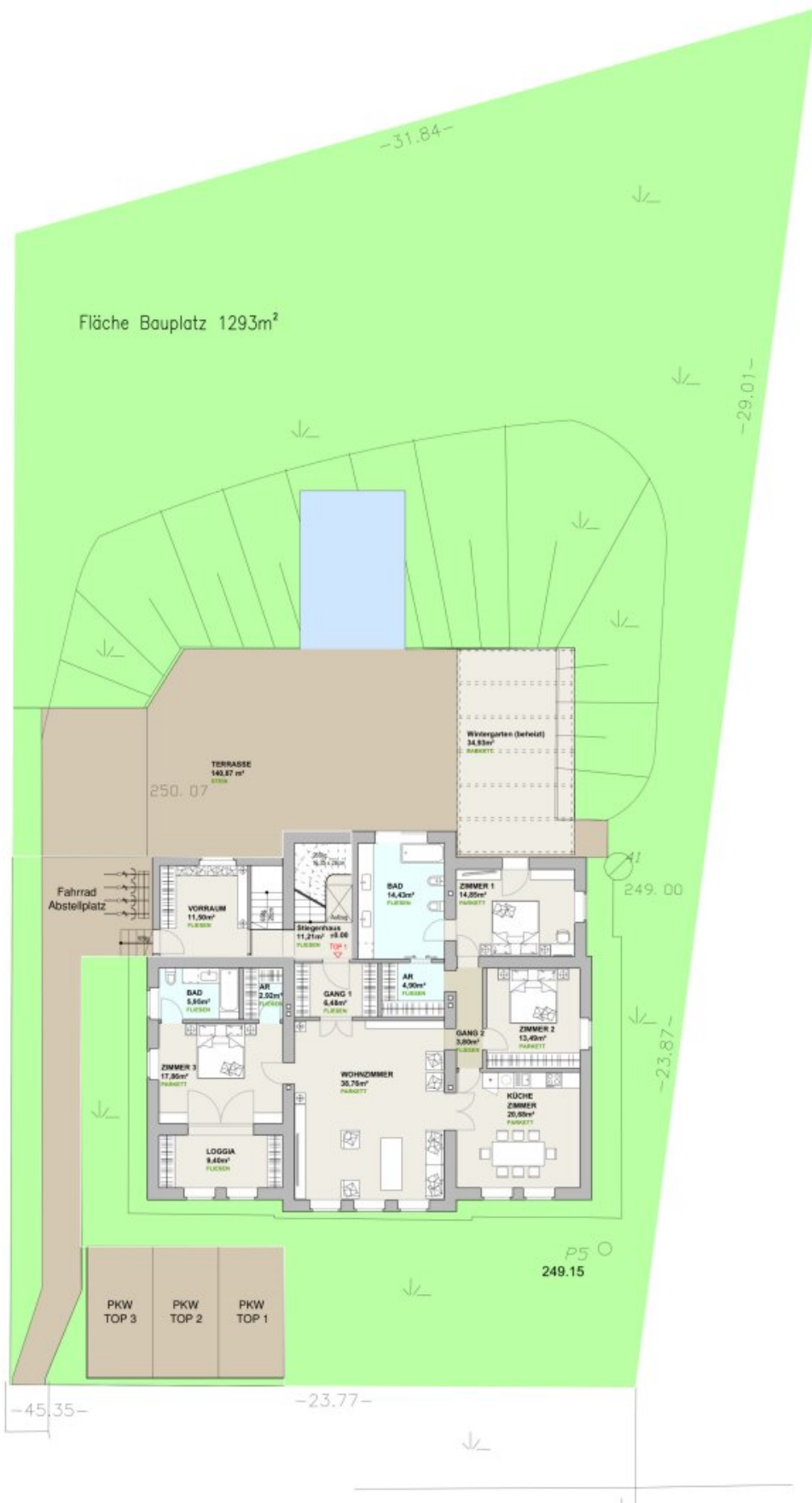
Gerne stehe ich
Verfügung.

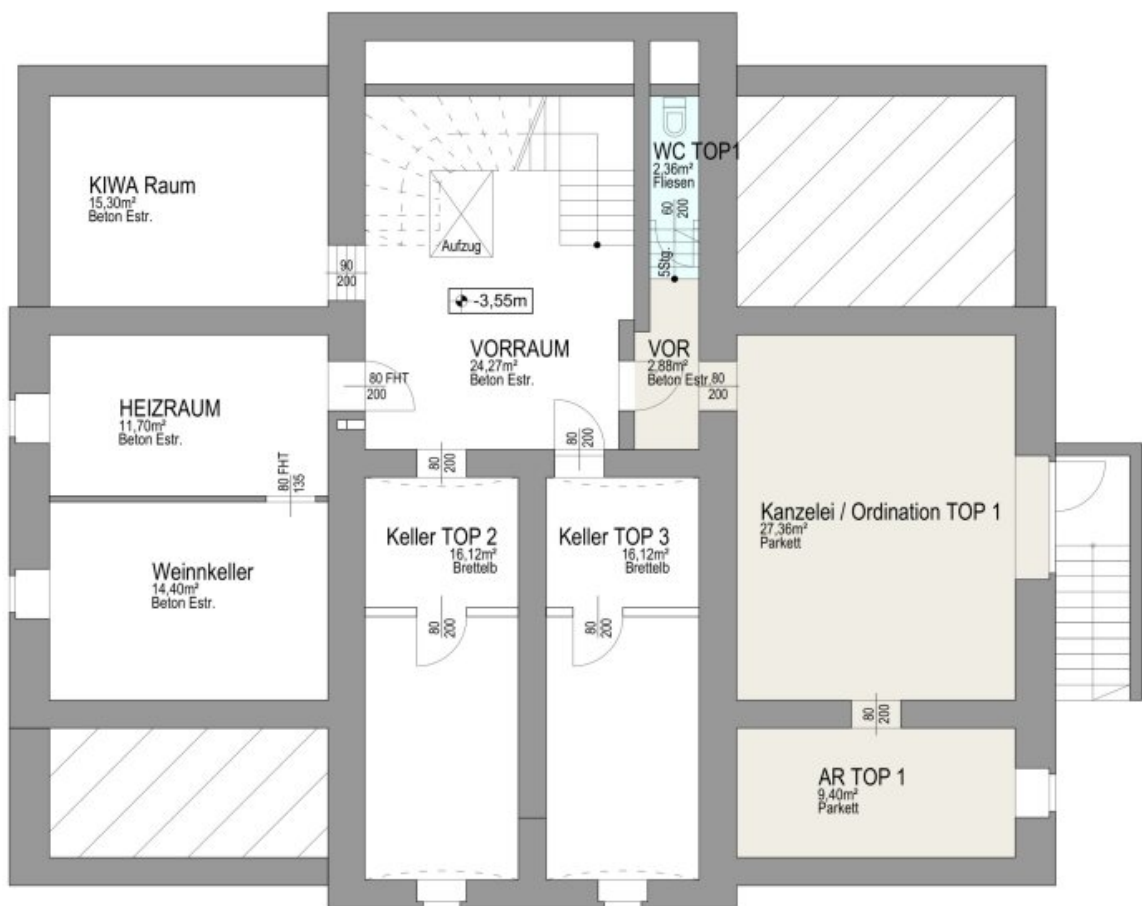
in zur

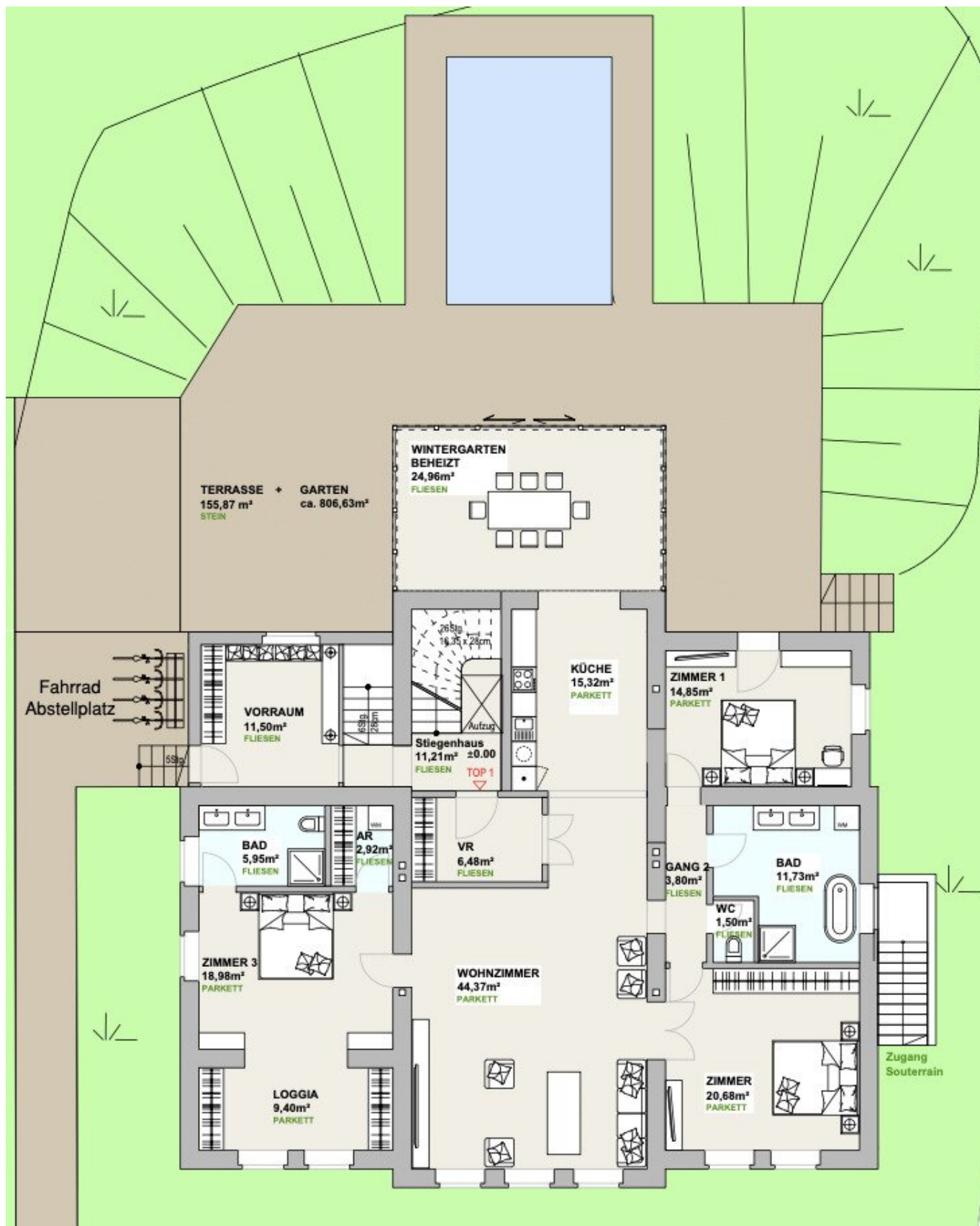


Souterrain / Kellergeschoss,
Schöffelgasse 11, 3002 Purkersdorf









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!

Mit einer beeindruckenden **Wohnnutzfläche von ca. 230,45 m²**, einer großzügigen **Terrasse von ca. 140,87 m²** und einem **privaten Garten von 792,23 m²** ist diese Wohnung ein wahres Schmuckstück. Ein **beheizter Wintergarten, ein eigener Außenpool und das vielseitig nutzbare Souterrain** schaffen Luxus in jeglicher Hinsicht.

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.

Die Wohnung im Detail:

- **Wohnküche mit ca. 20,68 m²:** Perfekt für Ihre individuelle Raumgestaltung, angrenzend an das Wohnzimmer.
- **Wohnzimmer mit ca. 38,76 m²:** Liegt zentral. 3 hohe Fenster schaffen ein offenes und helles Ambiente.
- **Drei geräumige Zimmer ca. 14,85 m², 17,86 m² und 13,49 m²:** Ein Zimmer mit direktem Zugang zum beheizten Wintergarten.
- **Zwei Bäder ca. 14,43 m² und 5,95 m²:** Qualitative Sanitäreinrichtung der Firma

LAUFEN, DURAVIT und Hansgrohe, sowie Handtuchwärmer in allen Bädern.

- **Beheizter Wintergarten mit ca. 34,93 m²:** Bietet eine lichtdurchflutete Erweiterung des Wohnraums mit Blick auf den Außenpool und den Garten.
- **Terrasse mit ca. 140,87 m²:** Ausgestattet mit Natursteinfließen, Wandleuchten und einem frostsicheren Wasseranschluss.
- **Außenpool:** Ein Folien-Skimmer Pool mit Gegenstromanlage.
- **Zwei praktische Abstellräume ca. 4,90 m² und 2,92 m²:** Zusätzlicher Stauraum, oder als begehbare Kleiderschrank nutzbar.

Das zugehörige **Souterrain** mit einer Nutzfläche von ca. **42 m²** bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Es kann als Büro, Ordination oder als exklusiver Fitness-Bereich mit eigener Sauna genutzt werden.

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:

- **Wohnzimmer:** ca. 38,76 m²
- **Wohnküche:** ca. 20,68 m²
- **Zimmer 1:** ca. 14,85 m²
- **Zimmer 2:** ca. 17,86 m²
- **Zimmer 3:** ca. 13,49 m²

- **Wintergarten:** ca. 34,93 m²
- **Terrasse:** ca. 140,87 m²
- **Badezimmer 1:** ca. 14,43 m²
- **Badezimmer 2:** ca. 5,95 m²
- **Abstellräume:** ca. 4,90 m² und 2,92 m²
- **Vorraum:** ca. 11,50 m²
- **Souterrain (Nutzfläche ca. 42 m²):**
 - Büro/Ordination: ca. 27,36 m²
 - VR: ca. 2,88 m²
 - WC: ca. 2,36 m²
 - Abstellraum: ca. 9,40 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