

**DG-Wohnung im Villenviertel: Dachterrasse, Lift, Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, Weinkeller u.v.m.!**



**Objektnummer: 15788**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	158,99 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	173,75 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





**TOP 3 / Dachgeschoss**

Fläche: 158,99 m2 WNF + 14,76 m2 Terrasse

Schöffelgasse 11, 3002 Purkersdorf



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine bald **neu sanierte Dachgeschosswohnung** mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 152,56 m<sup>2</sup>** und einer **ca. 14,76 m<sup>2</sup> großen Terrasse**. Die Wohnung bietet eine klare Raumaufteilung mit drei Schlafzimmern, zwei Bädern, einer offenen Wohnküche sowie mehreren Abstellräumen.

Die Wohnung liegt in einer **sanierten Gründerzeitvilla in Purkersdorf**. 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. 4,61 m<sup>2</sup>)** führt in die **Wohnküche (ca. 36,43 m<sup>2</sup>)**, in der ausreichend Platz für eine Kücheninsel, einen Essbereich und einen Wohnbereich ist. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur **Dachterrasse (ca. 14,76 m<sup>2</sup>)**.

Das **Master-Bedroom (ca. 29,27 m<sup>2</sup>)** wird durch ein **hochwertiges En-Suite-Bad (ca. 7,87 m<sup>2</sup>)** und zwei **Abstellräumen (ca. 10,00 m<sup>2</sup>, 8,92 m<sup>2</sup>)** ergänzt.

**Zwei weitere Zimmer (ca. 20,11 m<sup>2</sup> und 16,08 m<sup>2</sup>)** können als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden.

Die **zwei Bäder (7,87 m<sup>2</sup>, 6,03m<sup>2</sup>)** sind mit einer **hochwertigen Sanitäreinrichtung** der Marken **LAUFEN, DURAVIT** und **Hansgrohe** ausgestattet. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen **seperaten Raum (ca. 3,89 m<sup>2</sup>)** der nach Ihren Wünschen entweder ein Abstellraum oder ein Gäste-WC werden kann.

Zudem gibt es mehrere Abstell- und Nebenräume:

- **Speisekammer (ca. 3,23 m<sup>2</sup>)** neben der Küche
- **Abstellraum (ca. 10 m<sup>2</sup>)** befindet sich im zweiten Schlafzimmer

**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.**
- **Potenzial für hohe Räume**
- **3-Scheiben-Isolierverglasung** für optimale Wärmedämmung.
- **Sonnenschutzlamellen**
- **Natursteinbeläge auf der Terrasse**
- **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 **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.**

**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)

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.500m  
U-Bahn <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap