

**2 Loggien & der Blick ins Grüne | individuelle Anpassungen bei der Raumgestaltung inkl. Lift, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe u.v.m.!**



**Objektnummer: 15792**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung               |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1140 Wien             |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug             |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 164,81 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 164,81 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                     |
| <b>Bäder:</b>            | 2                     |
| <b>WC:</b>               | 2                     |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 749.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



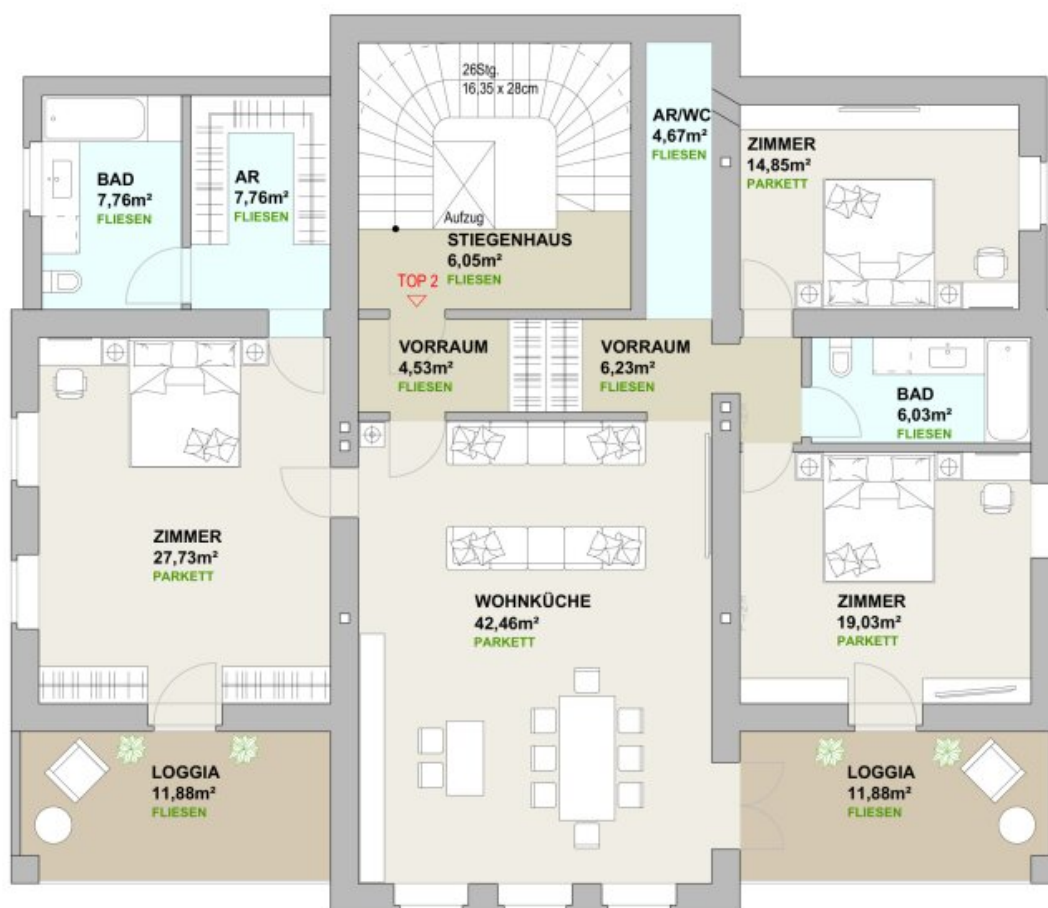
### Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





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



## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt in einer bald **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**.

Zum Verkauf steht eine **neu sanierte Wohnung im 1. Obergeschoss** mit einer **Wohnfläche von ca. 164,41 m<sup>2</sup>** und **zwei großzügigen Loggien (gesamt ca. 23,76 m<sup>2</sup>)**. 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.

### Nähere Beschreibung der Wohnung:

Der **Eingangsbereich (ca. 4,53 m<sup>2</sup>)** der Wohnung führt direkt in die **großzügige Wohnküche (ca. 42,46 m<sup>2</sup>)**. Hier findet alles seinen Platz: eine Kochinsel, ein Essbereich sowie ein gemütlicher Wohnbereich.

Das **Master-Bedroom mit ca. 27,73 m<sup>2</sup>** wird durch ein **hochwertiges En-Suite-Bad (ca. 7,76 m<sup>2</sup>)** und dem Zugang zur **Loggia (ca. 11,88m<sup>2</sup>)** ergänzt. Ein **angrenzender Abstellraum (ca. 7,76 m<sup>2</sup>)** kann ideal als **begehbare Kleiderschrank** genutzt werden.

**Zwei weitere Zimmer (ca. 19,03 m<sup>2</sup> und 14,85 m<sup>2</sup>)** bieten **flexible Nutzungsmöglichkeiten**.

Die **zwei Bäder (7,76 m<sup>2</sup>, 6,03m<sup>2</sup>)** sind mit einer **hochwertigen Sanitäreinrichtung** der Marken **LAUFEN, DURAVIT und Hansgrohe** ausgestattet. Für ausreichend Stauraum sorgt ein weiterer **Vorraum mit ca. 6,23 m<sup>2</sup>**. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen **seperaten Raum (ca. 4,67m<sup>2</sup>)** 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 **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.

### **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