

**Mitten im Grünen & im Villenviertel: exklusive
Gartenwohnung mit ca. 930 m² Außenfläche, beheiztem
Wintergarten, Pool, Luftwärmepumpe u.v.m.!**



Objektnummer: 15791

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	230,45 m²
Nutzfläche:	371,32 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	792,23 m²
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

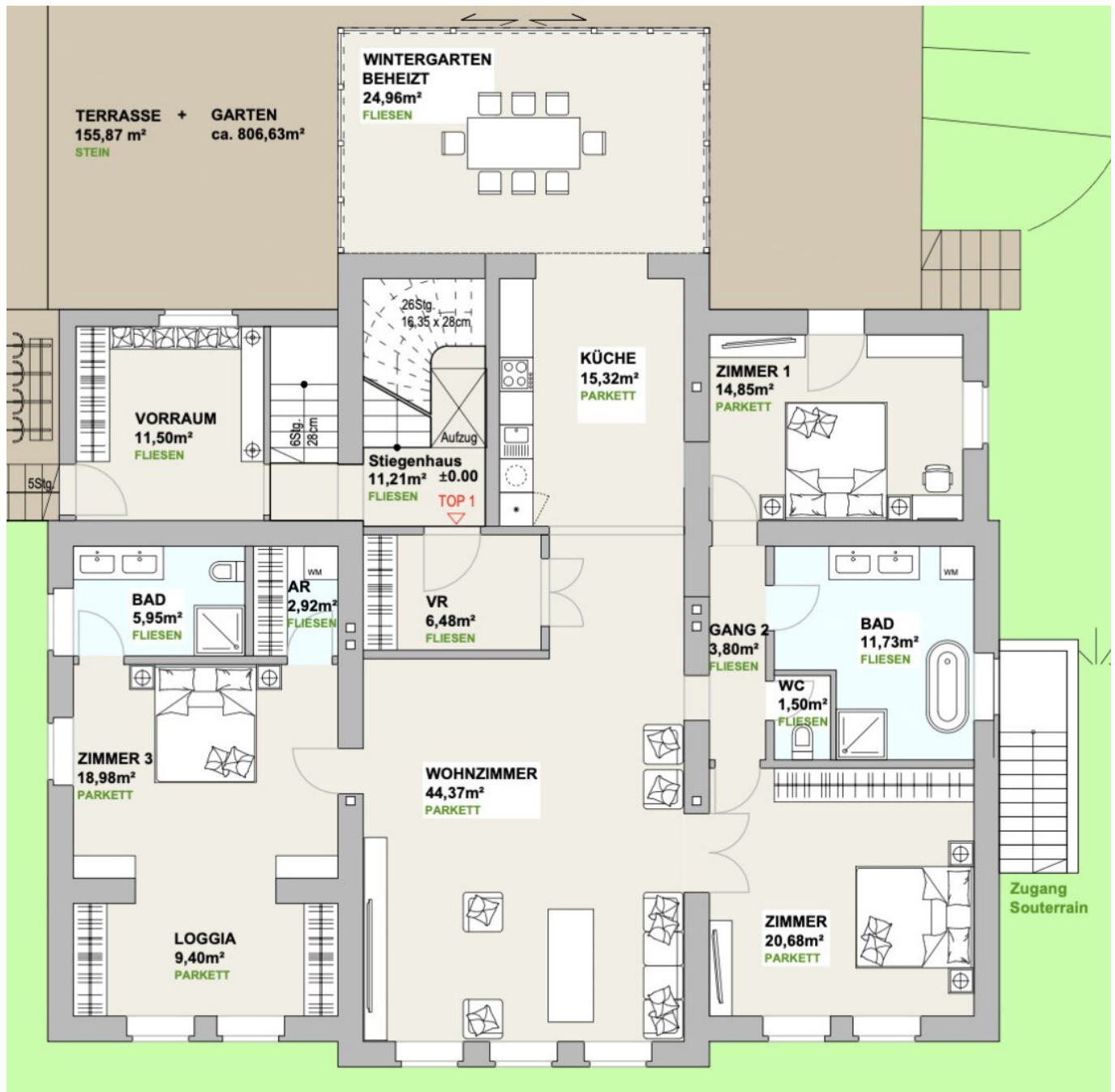


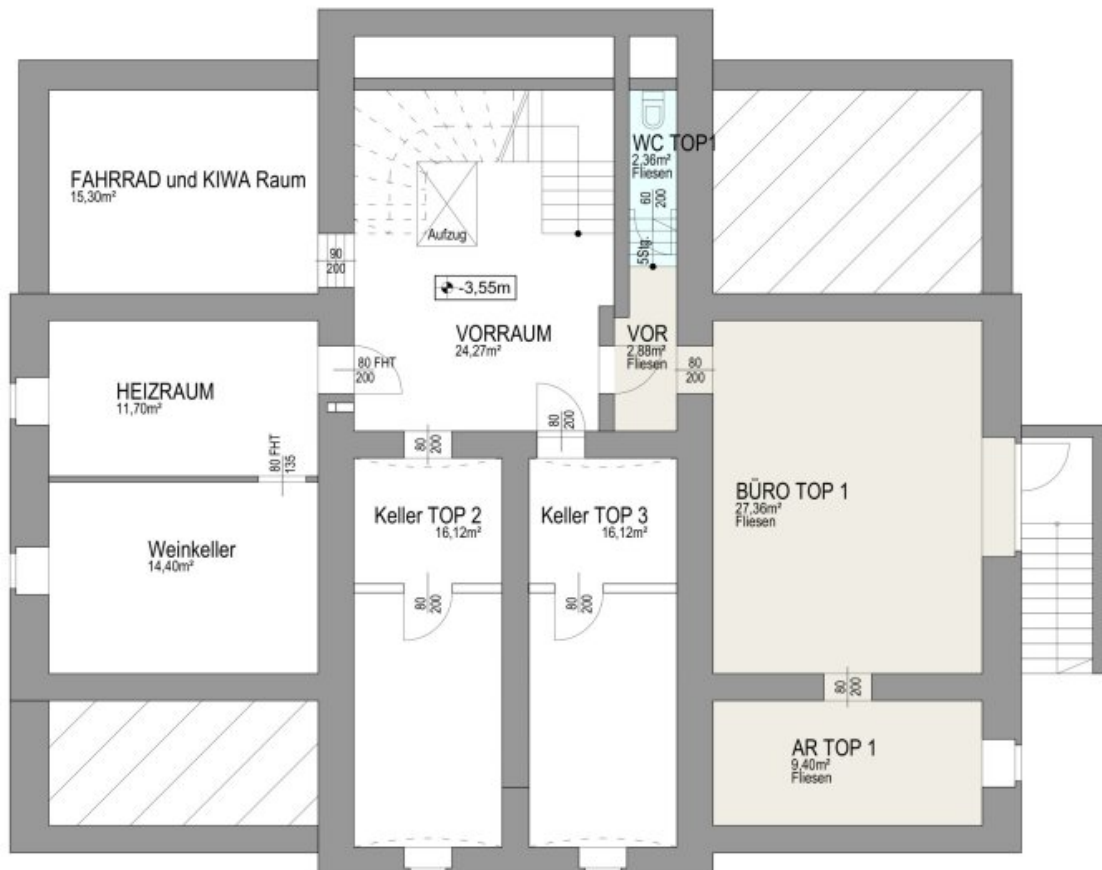
Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

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

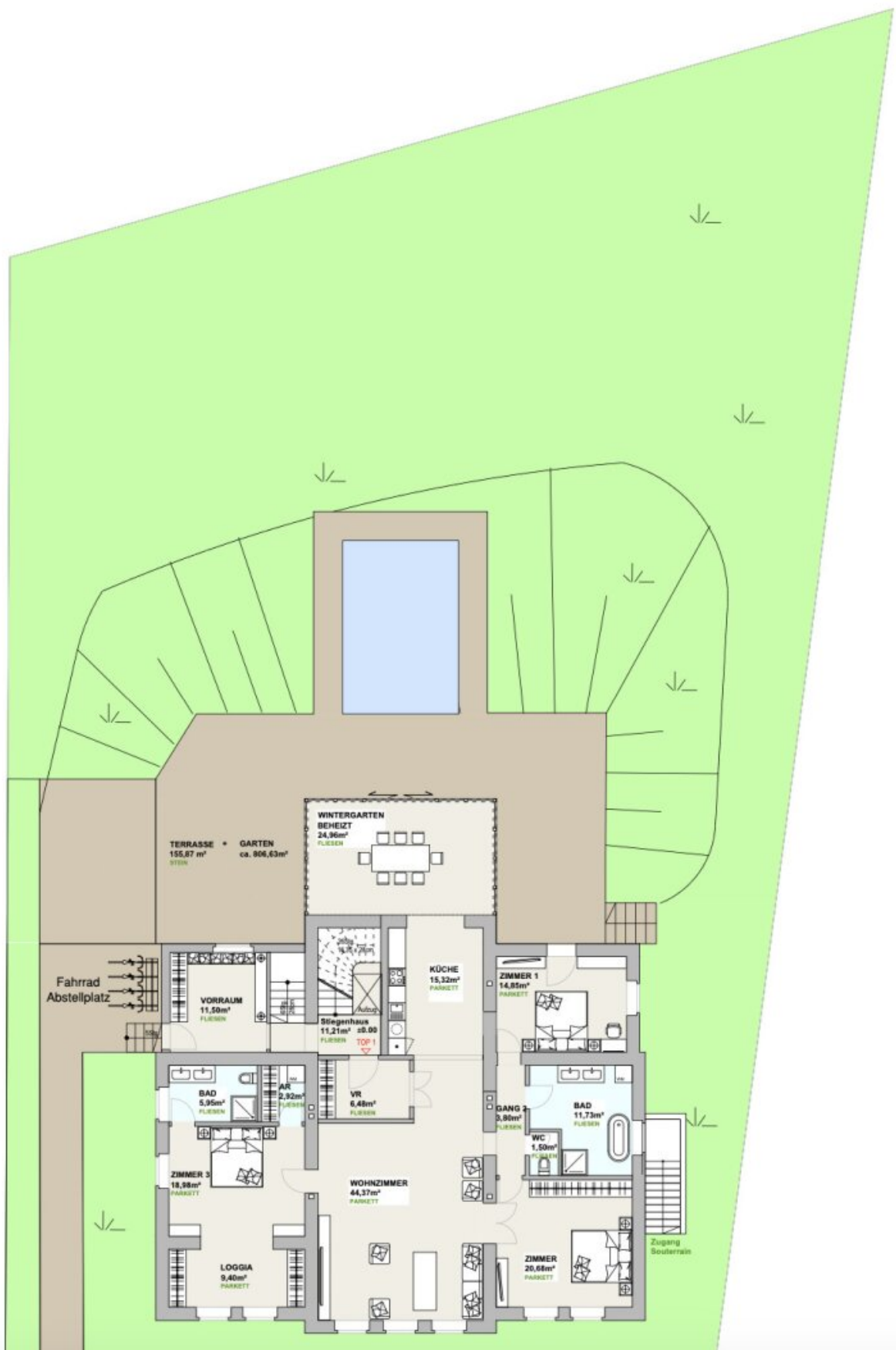






Souterrain / Kellergeschoss,
Schöffelgasse 11, 3002 Purkersdorfer





Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine bald **neu sanierte Gartenwohnung mit einer ca. 230,45 m² Wohnfläche** und einem **ca. 42 m² großen Souterrain**, das sich durch einen separaten Eingang perfekt als Büro oder Ordination anbietet. Zusätzlich erwartet Sie eine **ca. 140 m² große Terrasse, ein Außenpool mit Gegenstromanlage und ein beheizter Wintergarten**. Komplettiert wird die Außenanlage durch den **ca. 806 m² großen Garten**.

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**.

Kurzinfo Ausführung & 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**

- **Natursteinbeläge - Terrasse**
- **Hochwertige Produkte von LAUFEN, DURAVIT und Hansgrohe in den Sanitärräumen.**
- **Elektrische Sprossenheizkörper als Handtuchwärmer in den Bädern.**
- **Qualitative Elektroinstallationen, Multimedialverkabelung und Video-Gegensprechanlage.**

Darüber hinaus stehen ein **gemeinsamer Kinderwagenraum, ein Fahrradabstellplatz sowie ein Weinkeller** 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

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 <5.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap