

Historische Villa, liebevoll revitalisiert mit außergewöhnlichem Fernblick



Objektnummer: 7139

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Baujahr:	1909
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	277,11 m²
Nutzfläche:	348,64 m²
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	668,33 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,04 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Kaufpreis:	2.650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Wolfgang Leeb

FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien











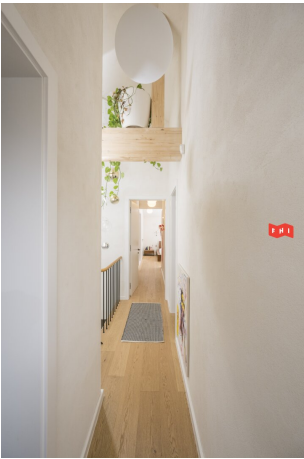












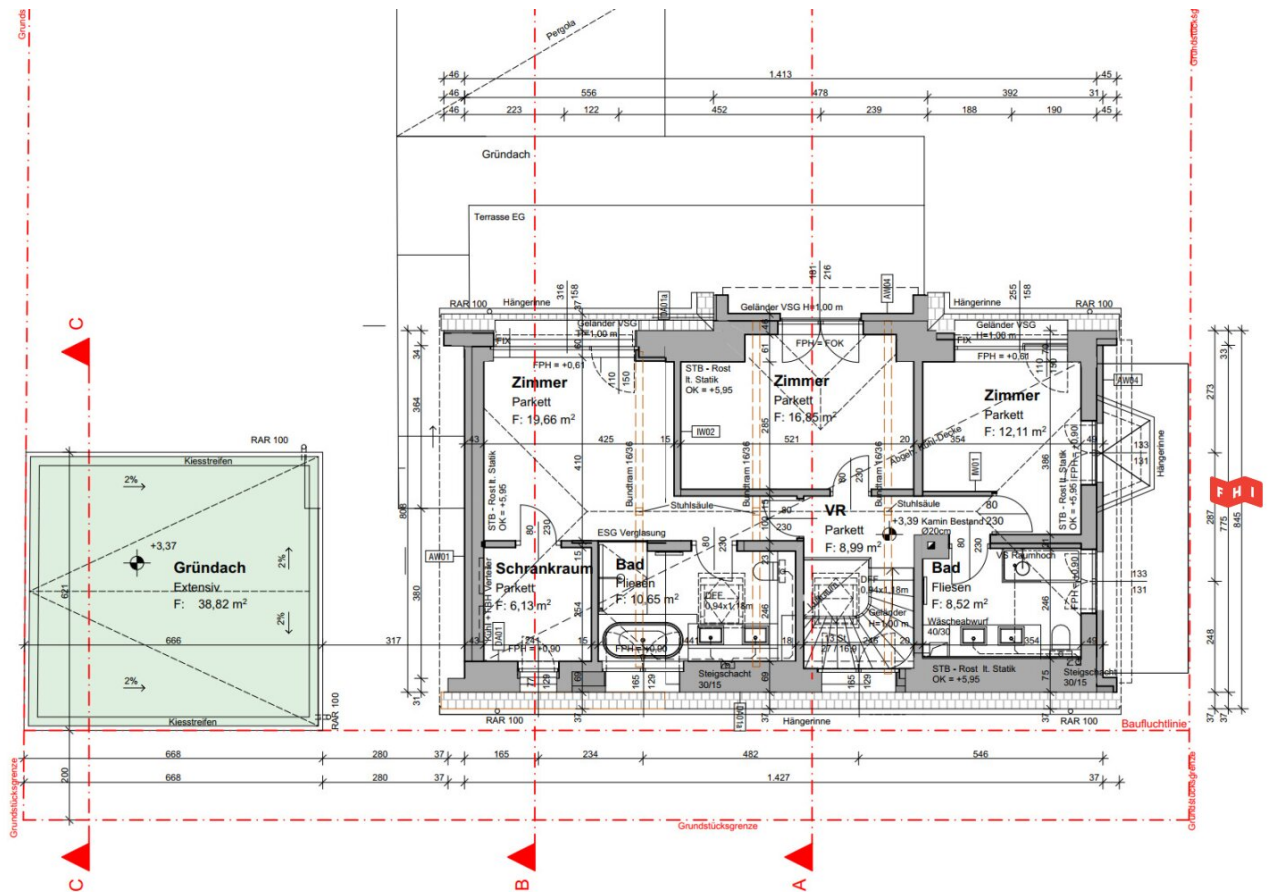












1. Stock | 1:100

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese historische Villa (Baujahr 1912), die in den letzten Jahren liebevoll erweitert und umfassend saniert wurde (gesamte Haustechnik / Fassaden / Fenster / Dach). Das Objekt besticht nun mit zeitgemäßer Technik, bei gleichzeitiger Bewahrung des historischen Ambientes. Man betritt das Haus auf Straßenebene, auf der sich Vorraum, Wohnküche (hochwertige Ausstattung - Gaggenau Geräte / Dornbracht Armaturen) und das weitläufige Esszimmer mit Zugang zu vorgelagerten Terrasse befinden. Durch Einbau einer neuen Treppe und Ausbau des ehemaligen Kellers konnte Fläche dazugewonnen werden. Dieses neue Gartengeschoß, das durch seinen fugenlos gegossenen Boden besticht, geht fließend in den parkähnlichen Garten (inkl. Bewässerungsanlage) mit schönem Altbaum Bestand über. Durch eine großzügige Verglasung mit schlanken Schiebeportalen entsteht hier ein gemeinsamer Raum. Im Außenbereich angekommen genießt man den Freisitz mit Fernblick bzw. geht weiter über eine geschwungene Treppe Richtung Pool (10 x 4 Meter) und Grillstelle. Von dort erreicht man auch das unterhalb gelegenen Pool Haus (ca. 39 m2) mit direktem Zugang zum Wien-Bach. In das Obergeschoß (der Dachstuhl wurde komplett neu errichtet) gelangt man über eine elegant eingewendelte Treppe mit Steinstufen, zartem Stäbchengeländer und Holzhandlauf. Dort befinden sich gesamt 3 Schlafräume mit eigenständigen Bädern, die luxuriös mit Marmor und Holzvertäfelung ausgestattet wurden. Die Raumhöhen sind aufgrund der alten Baustruktur höher als üblich, und tragen zum luftigen Gesamteindruck bei. Des Weiteren wurde das gesamte Haus mit Lehm verputzt, was in Kombination mit der Wandkühlung zu einem hervorragenden Raumklima beiträgt. Das Objekt selbst liegt im Purkersdorfer Ortsteil Speichberg oberhalb vom Rechenfeld, und verfügt über eine tolle Fernsicht mit leichter Hanglage. Mit den zahlreichen Extras lässt diese Immobilie keine Wünsche offen, wenn man mitten im Grünen aber doch Wien nahe leben möchte!

Aufteilung Villa:

Gartengeschoß - 157,99 m2

Wohnzimmer 60,89 m2

Terrasse 44,68 m2

Zimmer 14,54 m2

Gang 9,25 m2

Bad / Wc 3,02 m2

AR 1 5,85 m2

AR 2 1,39 m²

AR 3 7,25 m²

Technik 11,12 m²

Erdgeschoss - 107,74 m²

VR 8,24 m²

Gang 7,71 m²

Wohnzimmer 17,19 m²

Esszimmer 20,35 m²

Küche 18,42 m²

Terrasse 26,85 m²

WC 1,26 m²

Zimmer 7,72 m²

Obergeschoss - 82,91 m²

VR 8,99 M²

Zimmer 1 19,66 m²

Schrankraum 6,13 m²

Bad / Wc 10,65 m²

Zimmer 2 16,85 m²

Zimmer 3 12,11 m²

Bad / Wc 8,52 m²

GESAMT: 348,64 m²

Garage

Doppelgarage 35,45 m2

Pool

10 x 4 Meter // 40 m2

Poolhaus

39,19 m2

AUSSTATTUNG:

Die Villa ist über komplett ausgestattet und wird inkl. hochwertiger Küche, Beleuchtungskörpern, tollen Bädern, Weinkeller, Pool und Sauna übergeben. Ebenfalls zu erwähnen ist die liebevolle und detailreiche Gartengestaltung, die einen ganz besonderen, mediterranen Flair mit sich bringt. Fußbodenheizung und außenliegender Sonnen / Sichtschutz sind ebenfalls vorhanden. Beheizt wird das Objekt mit einer Wärmepumpe. Eine Doppelgarage rundet das Platzangebot ab.

INFRASTRUKTUR:

Purkersdorf verfügt über ein vielfältiges kulturelles Angebot und die Positionierung als Schulstadt mit eigener Volks- und Hauptschule und einem der größten öffentlichen Gymnasien Österreichs lassen die Kleinstadt als eine der begehrtesten Wienerwald-Gemeinden erscheinen, was sich in einer zunehmenden Verknappung des Immobilienangebotes gut dokumentiert. Mit der sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung mittels der eng getakteten S-Bahn

erreichen Sie in nur 10 Minuten den Bahnhof Hütteldorf mit U4

Anschluss oder gelangen in weiteren 5 min. zum Wiener

Westbahnhof mit Anbindung an die U3. Die S-Bahnstation und

nächste Busstation liegt nur wenige Fußminuten der Liegenschaft entfernt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.