

**Diskretes Refugium mit historischem Flair in Purkersdorf  
mit 5.200m<sup>2</sup> Grund, nur 10 Min. von Hietzing entfernt!**



**Objektnummer: 5657**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1893
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	741,44 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	797,16 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	20
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,13
<b>Kaufpreis:</b>	4.950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Nina Jordanov**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 1 3614014  
H +43 660 4427200

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



# Objektbeschreibung

## Beschreibung:

Willkommen in Purkersdorf, einem malerischen Vorort im Herzen des Wienerwaldes! Mit seinen historischen Gebäuden, üppigen Grünflächen und einer reichen Kultur bietet dieses idyllische Städtchen eine harmonische Mischung aus ländlichem Charme und städtischem Komfort. Die Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Purkersdorf. Die Straße ist geprägt von eleganten Villen und gepflegten Gärten, die eine Atmosphäre der Ruhe und Gelassenheit schaffen. Die Nachbarschaft ist bekannt für ihre familiäre Atmosphäre und ihre freundlichen Bewohner, was sie zu einem idealen Ort für Familien und Naturliebhaber macht.

Diese eindrucksvolle Liegenschaft begrüßt ihre Besucher mit einem kunstvoll gestalteten schmiedeeisernen Tor, das ein Gefühl von Eleganz vermittelt. Die Einfahrt wird von würdevollen Säulen flankiert, die die Perfektion klassischer Architektur widerspiegeln, während der überdachte Vorplatz eine ästhetische Verbindung zwischen Haupthaus und Garage schafft. Beim Betreten der Villa offenbart sich eine Welt voller Helligkeit und Weite. Die offenen Räume fluten mit Licht und bieten ein Gefühl von Freiheit und Großzügigkeit. Die nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft eine harmonische Symbiose mit der Natur, während der Blick aus jedem Fenster in eine grüne Oase führt.

Ein wahres Juwel dieses Anwesens ist zweifellos der Indoor-Pool, der sich in einem Bereich mit einer beeindruckenden Galerie erstreckt. Die Galerie, die den Pool umgibt, bietet eine atemberaubende Aussicht und schafft den perfekten Rahmen für kulturelle Veranstaltungen oder private Feiern in einer majestätischen Atmosphäre. Dieser Bereich ist perfekt für elegante Cocktailpartys, exklusive Feiern oder einfach nur zum Genießen der atemberaubenden Aussicht geeignet. Jeder Moment in diesem Bereich ist eine Einladung, sich inmitten von Luxus und Eleganz zu verlieren und unvergessliche Erinnerungen zu schaffen.

Der Garten, ein kunstvoll gestalteter Ort der Stille und Faszination, wird von einem Wasserbrunnen als Herzstück dominiert, der die raffinierte Handwerkskunst des Anwesens unterstreicht. Jede einzelne Verzierung spricht von Meisterschaft und Liebe zum Detail. Fein abgestimmte Außenbeleuchtung betont die Einzigartigkeit des Anwesens, von den majestätischen Säulen, die den Weg säumen, bis hin zum tanzenden Wasser der Meerjungfrauen, die den Brunnen schmücken. Bei Einbruch der Dunkelheit verleiht diese Beleuchtung dem Garten eine märchenhafte Atmosphäre und lässt die kunstvollen Elemente in einem sanften Glanz erstrahlen, der die Fantasie beflügelt und die Schönheit des Anwesens noch weiter betont.

Im Jahr 1980 wurde eine umfangreiche Renovierung und Erweiterung dieses Anwesens durchgeführt, unter Verwendung von hochwertigen Materialien und einem Blick fürs Detail. Die Erweiterungen am Haupthaus umfassen einen Ausbau des Dachgeschosses, die Schaffung

eines Wellnessbereichs mit einem atemberaubenden Indoor-Pool sowie die Erweiterung des Garagengebäudes mit einem Ausbau des Dachgeschosses.

Diese Erweiterungen ergänzen das ursprüngliche Anwesen perfekt und bieten zusätzlichen Komfort und Luxus. Der Ausbau des Dachgeschosses schafft zusätzlichen Wohnraum und ermöglicht eine noch großzügigere Nutzung des Anwesens. Der Wellnessbereich mit dem Infinity-Pool ist zweifellos ein Höhepunkt, der Entspannung und Erholung in einem majestätischen Ambiente bietet. Die Verwendung hochwertiger Materialien und die sorgfältige Ausführung garantieren nicht nur eine zeitlose Ästhetik, sondern auch eine langanhaltende Qualität, die den Wert dieses Anwesens weiter steigert.

Mit einer Grundstücksgröße von gesamt 5.207 m<sup>2</sup>, bestehend aus drei nebeneinander liegenden Grundstücken, und den entsprechenden Bebauungsbestimmungen bietet dieses Anwesen ein enormes Potenzial. Die Möglichkeit, zusätzliche Häuser zu errichten oder das Hauptgebäude zu erweitern, eröffnet eine Welt voller Möglichkeiten, um dieses prächtige Anwesen zu einem noch eindrucksvolleren Ort zu machen.

Insgesamt bietet das Anwesen ein luxuriöses und komfortables Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt. Erleben Sie das Beste aus dem Leben in dieser exklusiven Immobilie, die mehr ist als nur ein Zuhause - sie ist ein Lebensstil.

#### **Fakten:**

- Grundstücksfläche: ca. 5.207 m<sup>2</sup>
  
- Wohnfläche: ca. 741,44m<sup>2</sup>
  
- Ausstattung:
  - Marmor und Fliesen
  
  - Fußbodenheizung mittels Gaszentralheizung
  
  - Alarmanlage
  
  - Überwachungskameras

- Mehrere große Terrassen
  
- Indoor-Pool mit Galeriebereich bis ca. 7m Raumhöhe:
  - Bequeme Lounges
  
- Wellnessbereich
  
- Uneinsehbarer, Parkähnlich angelegter, Garten mit kunstvoll verarbeitetem Wasserbrunnen und Stilelementen wie einen Pavillon und Statuen
  
- Separates Garagengebäude mit Platz für ca. 8 Autos
  - Optimal für Liebhaber von Oldtimer

Kaufpreis: € 4.950.000.-

**Lage, Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung:**

In Bezug auf die Infrastruktur bietet die Lage alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Es gibt eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Restaurants in der Nähe, die eine breite Palette an Produkten und kulinarischen Genüssen bieten. Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung auch Schulen, Kindergärten, Ärzte und andere wichtige Einrichtungen, die das Leben hier äußerst bequem machen.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist in Purkersdorf hervorragend ausgebaut und ermöglicht es den Bewohnern, bequem in die nahegelegene Hauptstadt Wien zu gelangen. Der Bahnhof Purkersdorf-Zentrum liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen in die Wiener Innenstadt.

Darüber hinaus ist Purkersdorf auch gut an das Autobahnnetz angebunden, was es einfach macht, mit dem Auto zu pendeln oder Ausflüge in die umliegende Region zu unternehmen.

Insgesamt bietet die Gegend um die Villa eine ideale Kombination aus natürlicher Schönheit, erstklassiger Infrastruktur und exzellenter Verkehrsanbindung. Es ist kein Wunder, dass immer mehr Menschen dieses charmante Stück Wienerwald zu ihrem Zuhause machen wollen.

**Detailinformationen, Fotodokumentation und Bebauungsbestimmungen werden nur nach Kontaktaufnahme übermittelt.**

**Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit Telefonnummer und Anschrift berücksichtigen können.**

**Machen Sie sich ein Bild von Ihrem neuen Zuhause und kontaktieren Sie für einen Besichtigungstermin oder nähere Infos Frau Nina Jordanov via Telefon Nr. +43 660 44 27 200 oder per E-Mail an [nj@novel-real.at](mailto:nj@novel-real.at).**

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Das Vermittlungshonorar ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap