

**Prachtvolle Gründerzeitvilla | Erstbezug nach Sanierung  
u.a Lift, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe u.v.m.!**



**Objektnummer: 15550**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3002 Purkersdorf      |
| <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>        | 850.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jakob Amadei**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 664 4247162





# Objektbeschreibung

**Inmitten des Purkersdorfer Villenviertels entsteht dieses außergewöhnliche Wohnprojekt in einer prachtvollen Gründerzeitvilla umgeben vom Grünen.**

Die Villa bleibt ihrem historischen Charakter treu und wird mit hochwertigen Materialien ausgestattet, sowie auf einen hohen Stand der Technik gebracht- ein Statement für Eleganz und zeitgemäßen Luxus.

**3 Wohneinheiten** sind auf 4. Etagen verteilt. Dies garantiert viel Platz für jede einzelne Wohnung. Die **Wohnflächen beginnen ab ca. 140 m<sup>2</sup>**. Jede Wohnung glänzt mit traumhaften **Außenflächen** mit weitläufigen Aussichten, **hohen Räumen, stilvollen Stuckelementen, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe** und vielem mehr. Genießen Sie Barrierefreiheit durch den **neu eingebauten Lift**, der vom Kellergeschoss bis hoch in die Dachgeschosswohnung fährt. Auf dem parkähnlichem Grundstück befinden sich **3 Carport- Stellplätze** direkt vor der Tür.

## Kurzinfo:

- **Erdgeschoss-Souterrain-Wohnung** beeindruckt mit einem **privaten Garten von ca. 792 m<sup>2</sup>, Außenpool**, einer weitläufigen **Terrasse** und einem **beheizten Wintergarten**.
- Die **Obergeschosswohnung** verfügt über **zwei großzügige Loggien** mit einer **Gesamtfläche von ca. 23,76 m<sup>2</sup>**.
- Die **Dachgeschosswohnung** bietet eine **ca. 14,80 m<sup>2</sup> sonnige Terrasse** mit **fest installierten Sonnenschutzlamellen**.

## Projektausstattung:

- **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** im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss.
- **3-Scheiben-Isolierverglasung** für optimale Wärmedämmung.
- **Raffstores mit Funksteuerung** sowie **Sonnenschutzlamellen** im Dachgeschoss.
- **Natursteinbeläge auf Terrassen** und **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.**
- **Kellerabteile, Kinderwagenraum, Fahrradabstellplatz, Weinkeller**

**Dieses Projekt bietet puren Wohnluxus in einer der begehrtesten Lagen des Wienerwalds - Nutzen Sie Ihre Chance.**

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten!

**Gerne steht Ihnen Herr Jakob Amadei für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter +43 664 424 71 62 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 158,99 m<sup>2</sup>** und einer **Dachterrasse von ca. 14,76 m<sup>2</sup>** bietet diese Wohnung nicht nur viel Platz, sondern auch einen beeindruckenden Blick in die umliegende Natur von Purkersdorf.

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.

#### **Ihr neues Zuhause im Detail:**

- **Großzügige Wohnküche ca. 36,43 m<sup>2</sup>:** Mit direktem Zugang zur Terrasse.
- **Master-Bedroom ca. 29,27 m<sup>2</sup>:** Ergänzt durch ein hochwertiges En-Suite-Bad (ca. 7,87 m<sup>2</sup>) und einem Abstellraum (ca. 8,92 m<sup>2</sup>) auch ideal als begehrter Kleiderschrank nutzbar.
- **Zwei weitere Zimmer ca. 20,11 m<sup>2</sup> und 16,08 m<sup>2</sup>:** Flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.
- **Zwei luxuriöse Bäder ca. 7,87 m<sup>2</sup> und ca. 6,03 m<sup>2</sup>:** Qualitative Sanitäreinrichtung der Firma LAUFEN, DURAVIT und Hansgrohe, sowie Handtuchwärmer in allen Bädern.
- **Zwei praktische Abstellräume, beide ca. 10,00 m<sup>2</sup>:** Zusätzlicher Stauraum, der ebenfalls als begehrter Kleiderschrank oder als Homeoffice benutzt werden kann.
- **Separate Speisekammer 3,23 m<sup>2</sup>:** Direkt neben der Wohnküche – für noch mehr

Komfort.

- **Terrasse 14,76 m<sup>2</sup>:** Ihr privater Außenbereich mit herrlichem Blick in die umliegende Natur. Fest installierte Sonnenschutzlamellen sorgen für zusätzlichen Komfort bei jeder Wetterlage.

### **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-Scheiben-Isolierverglasung** für optimale Wärmedämmung.
- **Raffstores mit Funksteuerung** sowie **Sonnenschutzlamellen** im Dachgeschoss.
- **Natursteinbeläge auf Terrassen** und **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**.
- **Kellerabteile, Kinderwagenraum, Fahrradabstellplatz, Weinkeller**

### **Wohnungsaufteilung auf einen Blick:**

- Wohnküche: ca. 36,43 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1: ca. 29,27 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: ca. 20,11 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 3: ca. 16,08 m<sup>2</sup>
- Bad 1: ca. 7,87 m<sup>2</sup>
- Bad 2: ca. 6,03 m<sup>2</sup>
- Abstellräume: ca. 10,00 m<sup>2</sup> und 8,92 m<sup>2</sup>
- Speisekammer: ca. 3,23 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 14,76 m<sup>2</sup>

Zu jeder Wohneinheit gehört ein **eigenes Kellerabteil**. 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.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten!

**Gerne steht Ihnen Herr Jakob Amadei für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter +43 664 424 71 62 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 <500m

Klinik <5.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap