

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



Objektnummer: 15541

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3002 Purkersdorf
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	230,45 m ²
Nutzfläche:	371,32 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	792,23 m ²
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



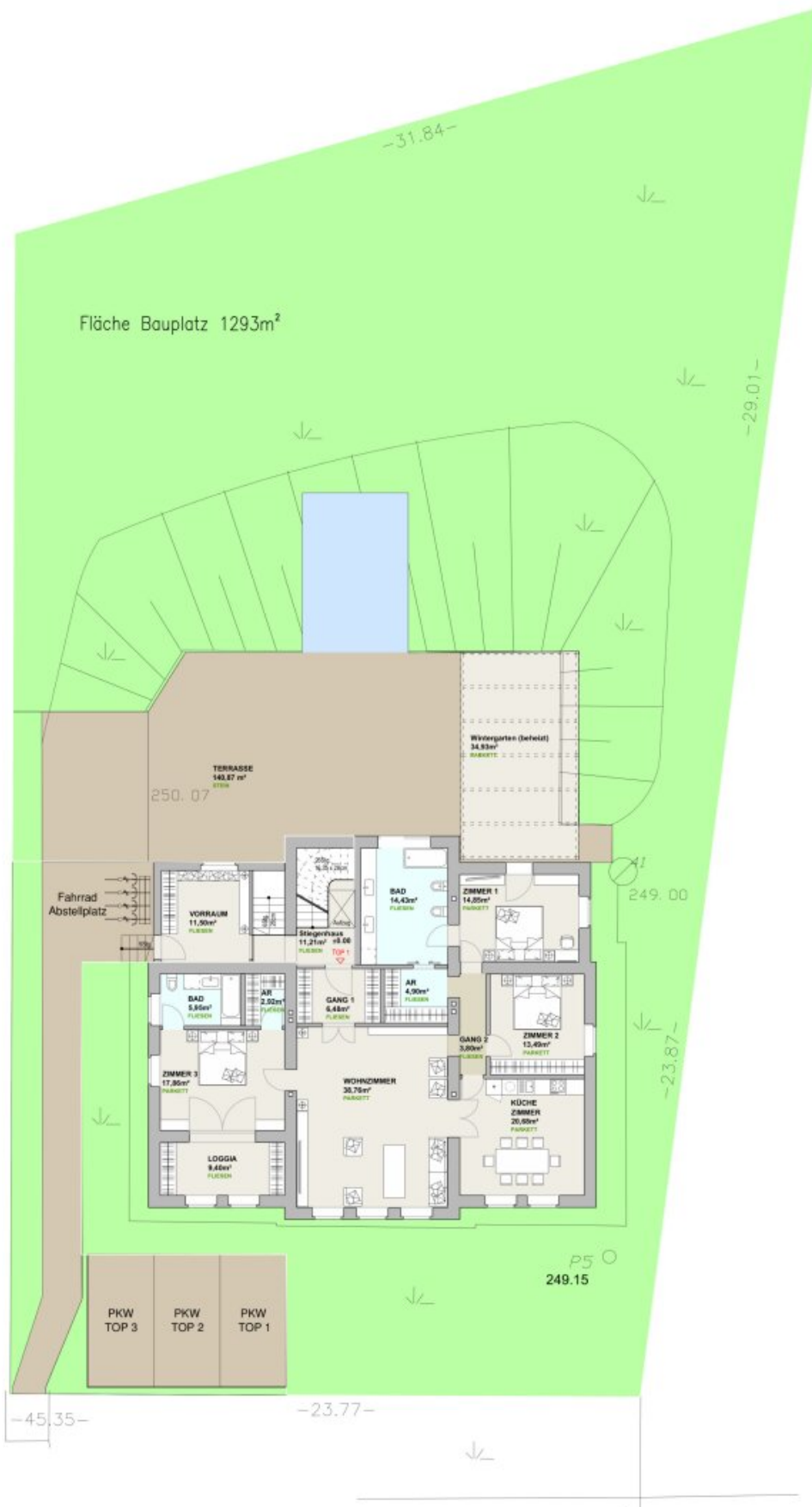
Jakob Amadei

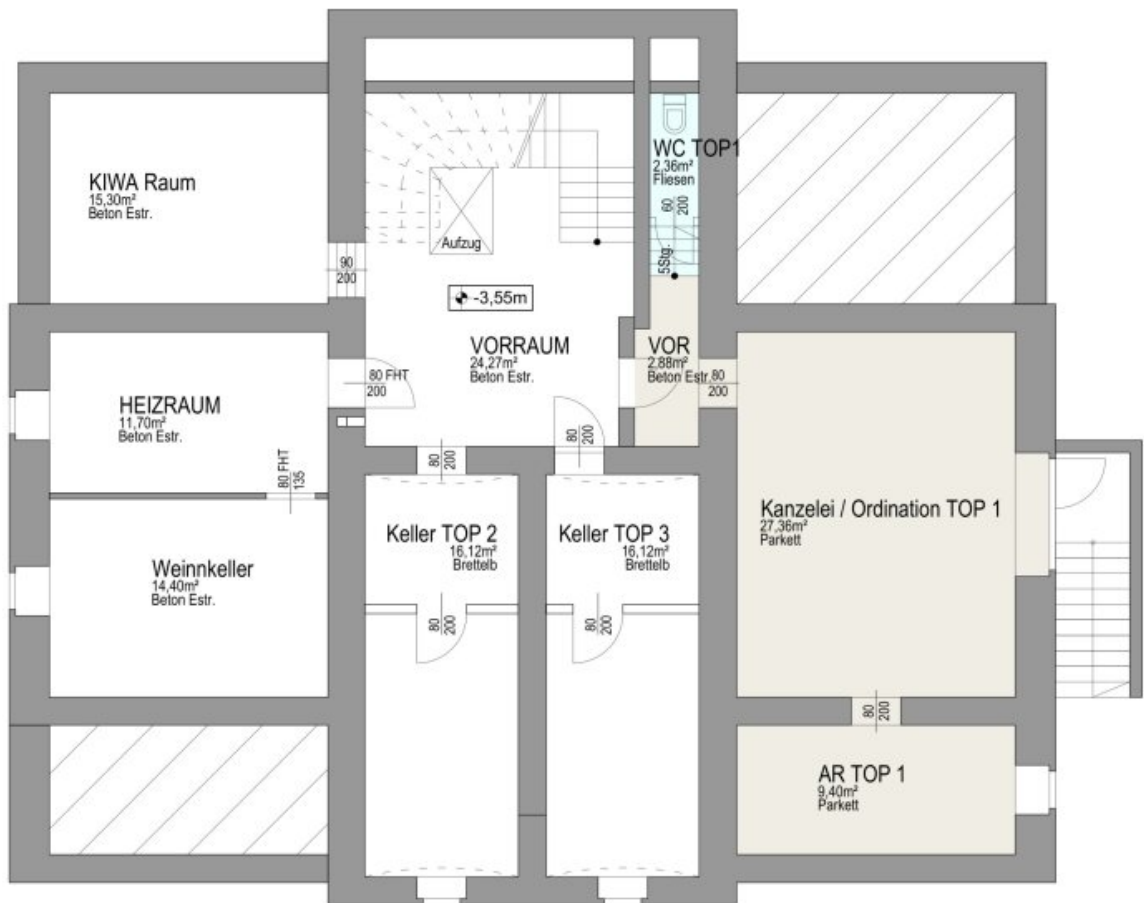
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 4247162



Fläche Bauplatz 1293m²





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 m²**. 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 m², Außenpool**, einer weitläufigen **Terrasse** und einem **beheizten Wintergarten**.
- Die **Obergeschosswohnung** verfügt über **zwei großzügige Loggien** mit einer **Gesamtfläche von ca. 23,76 m²**.
- Die **Dachgeschosswohnung** bietet eine **ca. 14,80 m² 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

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Mit einer beeindruckenden **Wohnnutzfläche von ca. 230,45 m²**, einer großzügigen **Terrasse von ca. 140,87 m²** und einem **privaten Garten von 792,23m²** ist diese Wohnung ein wahres Schmuckstück. Ein **beheizter Wintergarten, ein eigener Außenpool und das vielseitig nutzbare Souterrain** schaffen Luxus in jeglicher Hinsicht.

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.

Die Wohnung im Detail:

- **Wohnküche mit ca. 20,68 m²:** Perfekt für Ihre individuelle Raumgestaltung, angrenzend an das Wohnzimmer.
- **Wohnzimmer mit ca. 38,76 m²:** Liegt zentral. 3 hohe Fenster schaffen ein offenes und helles Ambiente.
- **Drei geräumige Zimmer ca. 14,85 m², 17,86 m² und 13,49 m²:** Ein Zimmer mit direktem Zugang zum beheizten Wintergarten.
- **Zwei Bäder ca. 14,43 m² und 5,95 m²:** Qualitative Sanitäreinrichtung der Firma LAUFEN, DURAVIT und Hansgrohe, sowie Handtuchwärmer in allen Bädern.
- **Beheizter Wintergarten mit ca. 34,93 m²:** Bietet eine lichtdurchflutete Erweiterung des Wohnraums mit Blick auf den Außenpool und den Garten.

- **Terrasse mit ca. 140,87 m²:** Ausgestattet mit Natursteinfließen, Wandleuchten und einem frostsicheren Wasseranschluss.
- **Außenpool:** Ein Folien-Skimmer Pool mit Gegenstromanlage.
- **Zwei praktische Abstellräume ca. 4,90 m² und 2,92 m²:** Zusätzlicher Stauraum, oder als begehbare Kleiderschrank nutzbar.

Das zugehörige **Souterrain** mit einer Nutzfläche von ca. **42 m²** bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Es kann als Büro, Ordination oder als exklusiver Fitness-Bereich mit eigener Sauna genutzt werden.

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** 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**

Wohnungsaufteilung auf einen Blick:

- **Wohnzimmer:** ca. 38,76 m²
- **Wohnküche:** ca. 20,68 m²
- **Zimmer 1:** ca. 14,85 m²
- **Zimmer 2:** ca. 17,86 m²
- **Zimmer 3:** ca. 13,49 m²
- **Wintergarten:** ca. 34,93 m²
- **Terrasse:** ca. 140,87 m²

- **Badezimmer 1:** ca. 14,43 m²

- **Badezimmer 2:** ca. 5,95 m²

- **Abstellräume:** ca. 4,90 m² und 2,92 m²

- **Vorraum:** ca. 11,50 m²

- **Souterrain (Nutzfläche ca. 42 m²):**
 - Büro/Ordination: ca. 27,36 m²

 - VR: ca. 2,88 m²

 - WC: ca. 2,36 m²

 - Abstellraum: ca. 9,40 m²

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

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