

**Erstbezug nach Sanierung | DG Wohnung in
Gründerzeitvilla | Dachterrasse | Lift | Luftwärmepumpe &
Fußbodenheizung**



Objektnummer: 15651

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	158,99 m ²
Nutzfläche:	173,75 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	850.000,00 €
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





TOP 3 / Dachgeschoss

Fläche: 158,99 m2 WNF + 14,76 m2 Terrasse

Schöfelgasse 11, 3002 Purkersdorf



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **neu sanierte Dachgeschosswohnung** mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 152,56 m²** und einer **ca. 14,76 m² großen Terrasse**. Die Wohnung bietet eine klare Raumaufteilung mit drei Schlafzimmern, zwei Bädern, einer offenen Wohnküche sowie mehreren Abstellräumen.

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**.

Nähere Beschreibung der Wohnung

Der **Eingangsbereich (ca. 4,61 m²)** führt in die **Wohnküche (ca. 36,43 m²)**, in der ausreichend Platz für eine Kücheninsel, einen Essbereich und einen Wohnbereich ist. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur **Dachterrasse (ca. 14,76 m²)**.

Das **Master-Bedroom (ca. 29,27 m²)** wird durch ein **hochwertiges En-Suite-Bad (ca. 7,87 m²)** und zwei **Abstellräumen (ca. 10,00 m², 8,92 m²)** ergänzt.

Zwei weitere Zimmer (ca. 20,11 m² und 16,08 m²) können als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden.

Die **zwei Bäder (7,87 m², 6,03m²)** sind mit einer **hochwertigen Sanitäreinrichtung** der Marken **LAUFEN, DURAVIT** und **Hansgrohe** ausgestattet. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen **seperaten Raum (ca. 3,89 m²)** der nach Ihren Wünschen entweder ein Abstellraum oder ein Gäste-WC werden kann.

Zudem gibt es mehrere Abstell- und Nebenräume:

- **Speisekammer (ca. 3,23 m²)** neben der Küche
- **Abstellraum (ca. 10 m²)** befindet sich im zweiten Schlafzimmer

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.**
- **Potenzial für hohe Räume**
- **3-Scheiben-Isolierverglasung** für optimale Wärmedämmung.
- **Sonnenschutzlamellen**
- **Natursteinbeläge auf der Terrasse**
- **Hochwertige Produkte von LAUFEN, DURAVIT und Hansgrohe** in den Sanitärräumen.
- **Elektrische Sprossenheizkörper** als Handtuchwärmer in den Bädern.
- Qualitative Elektroinstallationen, **Multimediaverkabelung** und **Video-Gegensprechanlage.**

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.

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 <6.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap