

**Erstbezug nach Sanierung | Wohnung in Gründerzeitvilla |  
2 Loggien & der Blick ins Grüne | Lift | Fußbodenheizung &  
Luftwärmepumpe**



**Objektnummer: 15658**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	164,81 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	164,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Sebastian Scheuermann**

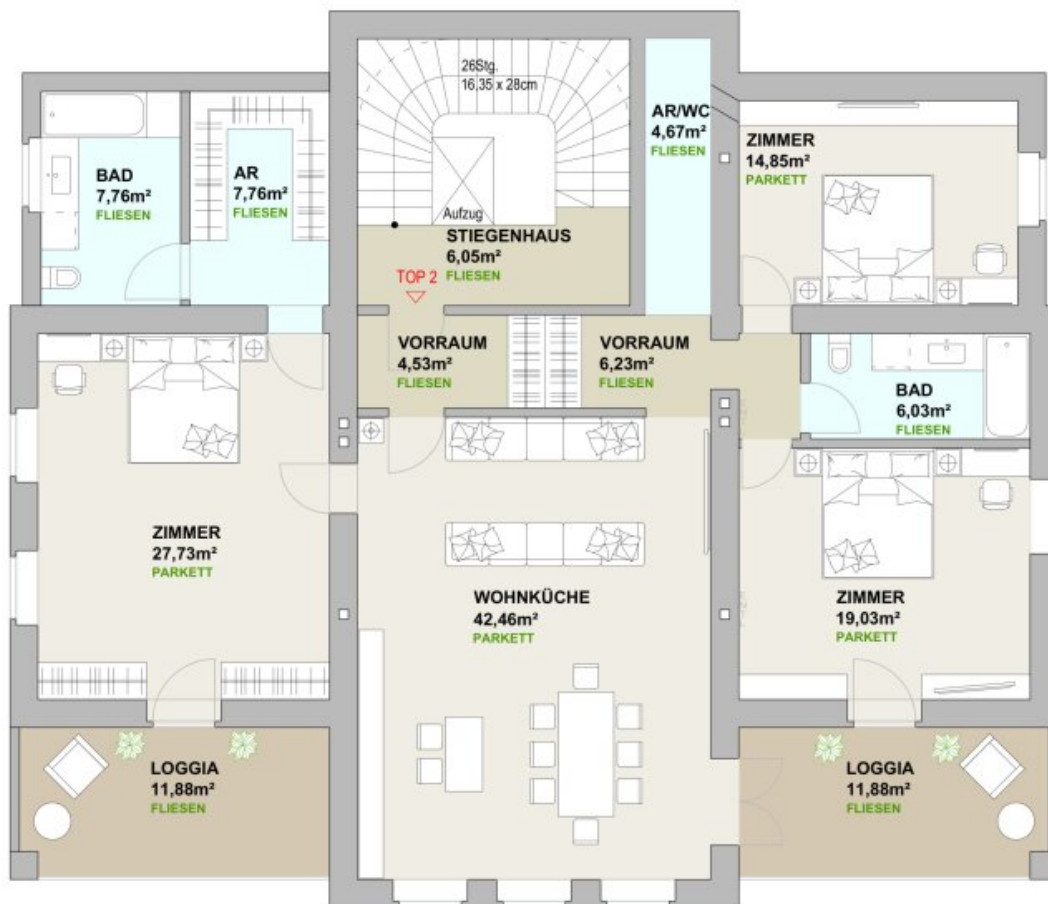
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 676 420 78 46  
H +43 676 420 78 46

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







TOP 2 / 1. Stock,  
 Fläche: 164,41 m<sup>2</sup> WNF (inkl. 23,36 m<sup>2</sup> Loggia)  
 Schöffelgasse 11, 3002 Purkersdorf



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **neu sanierte Wohnung im 1. Obergeschoss** mit einer **Wohnfläche von ca. 164,41 m<sup>2</sup>** und **zwei großzügigen Loggien (gesamt ca. 23,76 m<sup>2</sup>)**. Beide Loggien sind **direkt von den Schlafzimmern sowie vom Wohnzimmer aus begehbar** und erweitern den Wohnraum nach außen. Mit ihrer **südwestlichen Ausrichtung** genießen Sie die Abendsonne in vollen Zügen.

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. 4,53 m<sup>2</sup>)** der Wohnung führt direkt in die **großzügige Wohnküche (ca. 42,46 m<sup>2</sup>)**. Hier findet alles seinen Platz: eine Kochinsel, ein Essbereich sowie ein gemütlicher Wohnbereich.

Das **Master-Bedroom mit ca. 27,73 m<sup>2</sup>** wird durch ein **hochwertiges En-Suite-Bad (ca. 7,76 m<sup>2</sup>)** und dem Zugang zur **Loggia (ca. 11,88m<sup>2</sup>)** ergänzt. Ein **angrenzender Abstellraum (ca. 7,76 m<sup>2</sup>)** kann ideal als **begehbare Kleiderschrank** genutzt werden.

**Zwei weitere Zimmer (ca. 19,03 m<sup>2</sup> und 14,85 m<sup>2</sup>)** bieten **flexible Nutzungsmöglichkeiten**.

Die **zwei Bäder (7,76 m<sup>2</sup>, 6,03m<sup>2</sup>)** sind mit einer **hochwertigen Sanitäreinrichtung** der Marken **LAUFEN, DURAVIT** und **Hansgrohe** ausgestattet. Für ausreichend Stauraum sorgt ein weiterer **Vorraum mit ca. 6,23 m<sup>2</sup>**. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen **seperaten Raum (ca. 4,67m<sup>2</sup>)** der nach Ihren Wünschen entweder ein Abstellraum oder ein Gäste-WC werden kann.

### 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**
- **3-Scheiben-Isolierverglasung** für optimale Wärmedämmung.
- **Raffstores mit Funksteuerung**
- **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.**

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.

**Kaufpreis: 890.000,--€**

**Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676/420 78 46 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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap