

## "Elegante Dachgeschosswohnung"



01 Eigentumswohnung Purkersdorf

**Objektnummer: 1626\_26361**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3002 Purkersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 98,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,08
<b>Kaufpreis:</b>	625.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Gerald Hinker**

RE/MAX Tulln-Purkersdorf  
Hauptplatz 6-7/Top 1  
3430 Tulln an der Donau







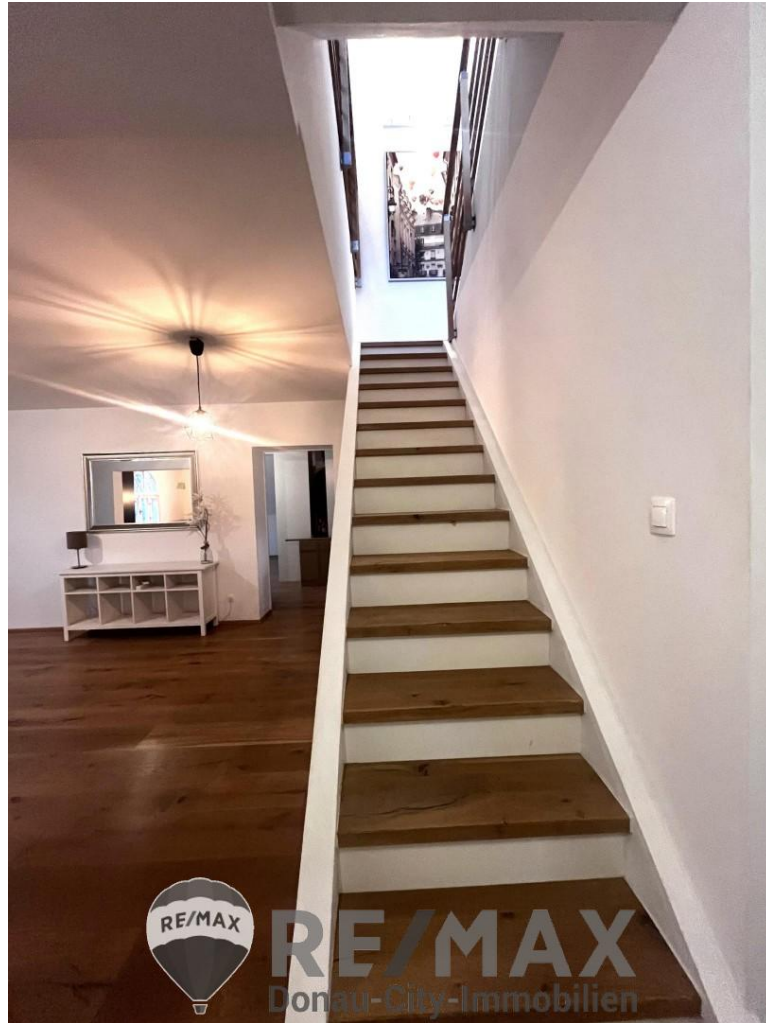




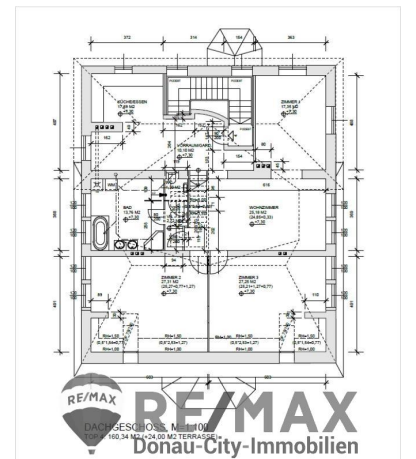














## Objektbeschreibung

**"Elegante Dachgeschosswohnung - Historischer Flair trifft auf modernes Design"** Diese bestens erbaute und im Jahre 2016 generalsanierte Jahrhundertwendevilla beherbergt 4 wunderschöne Wohnungen für gehobene Lebensqualität und besonderes Wohnerlebnis. Historischer Charme, verbunden mit modernem Komfort für außergewöhnliches Wohnen mit luxuriösem Flair. Ideal für anspruchsvolle und außergewöhnliche Menschen, die besonderen Wert auf Tradition und zeitgenössischen Luxus bedacht sind. Die Liegenschaft besticht durch das beeindruckende Ambiente bereits beim Zutritt in die Grünanlage vor der Villa und den architektonischen Stil. Die für Purkersdorf bekannte Villengegend befindet sich in einer begehrten Region von Purkersdorf und gleichzeitig in zentraler Lage nur 5 Gehminuten vom Zentrum mit Fußgängerzone entfernt. Die Villa beherbergt im Erdgeschoss zwei Wohneinheiten und jeweils im ersten und zweiten Stock, welcher bereits das Dachgeschoss bedeutet, eine Wohnung. Der Gang über das breite Stiegenhaus lässt bereits vermuten was die einzelnen Wohnungen bieten und Sie werden nicht enttäuscht.. Unsere Wohnung befindet sich, wie bereits erwähnt im 2. Geschoss des Gebäudes. Über den Vorraum gelangt man rechter Hand in eine großzügige Küche die man nicht alle Tage sehen kann. Reichlich Stauraum, 2 Backöfen, alle Elektrogeräte und mehrere Sitzgelegenheiten sowie eine Stehbar stehen hier zur Verfügung. Weiter geht es in das Wohnzimmer und das mit besonderer Atmosphäre ausgestattete Esszimmer, welches an die Jahrhundertwende und Ihre opulente Zeit erinnert. Im hinteren Bereich gelangt man in 2 Schlafräume der Wohnung, welche mehr als großzügig für reichlich Platz garantieren. Über einen weiteren Gang gelangt man in das große Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie Doppelwaschtisch und in die separate Toilette. Die Böden sind mit Holzparkett Landhausdielen Eiche geölt und gebürstet ausgestattet. Alle Räume verfügen über WLAN mit RJ45 Anschlussbuchsen. Für kreative Raumgestalter sei erwähnt, dass ein Durchgang vom Masterbedroom direkt in das Badezimmer möglich wäre. Weiters besteht die Möglichkeit das zweite Schlafzimmer als Wohnzimmererweiterung zu integrieren. Je nach Bedarf Ihrer eigenen Bedürfnisse können hier Ihre Wünsche umgesetzt werden. Über eine wunderschöne Treppe gelangt man in die Galerie, welche als Büroraum oder Rückzugsort ideal genutzt werden kann von diesem geht es direkt weiter auf die 24m<sup>2</sup> Terrasse mit herrlichem Ausblick auf die benachbarten Villen im Grünen. Beheizt wird die Wohnung mit einer neu installierten Fußbodenheizung über eine Brennwertanlage, welche kostengünstig und wirtschaftlich betrieben wird. Die monatlichen Kosten von ca. € 170,- für Warmwasser und Heizung sowie Stromkosten von nur € 70,- monatlich, stehen den Betriebskosten bei € 351,- gegenüber. Eine Reparaturrücklage wird jährlich von den 4 Eigentümern gemeinschaftlich festgesetzt. Die Wohnhausanlage verfügt über einen Garten im vorderen Bereich zwischen der Linzerstraße und der Villa, welcher mit ein paar hundert Quadratmeter äußerst uneinsichtig ist und für angenehmen Flair sorgt. Die Wohnung verfügt darüber hinaus über ein Weindepot im Keller sowie einen separaten Kellerabteil. Zwei eigene Parkplätze am großzügigen Grundstück befinden sich im zugeordneten Eigentum. Unser Tip für Menschen, die gehobene Lebensqualität am Rande von Wien suchen und welchen die Lage ihrer Immobilie sehr wichtig ist. Die Region in Purkersdorf ist durch das nahe Auhofcenter und die geringe Entfernung nach Wien Hütteldorf in perfekte Infrastruktur eingebettet. In 5

Gehminuten sind Sie am Bahnhof sowie mit dem Autobus in 10 Minuten bei der U4 Hütteldorf. Schulen, Ärzte und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Gehweite. **Der Preis NUR € 625.000,--** Finanzierungsvorschlag von unserem Partner REALFINANZ: Eigenmittel ca. € 125.000,--/monatlich € 2.500,--Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 98.0

darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizw C

ärmebedarf:

Faktor Gesam 1.08

tenergieeffizie

nz:

Klasse Faktor C

Gesamtenergi

eeffizienz: