

OBJEKT  
4637

# AKKADIA



IMMOBILIEN



## HOFFMANN-VILLA IN PURKERSDORF

3002 PURKERSDORF, ÖSTERREICH



### ECKDATEN

 Wohnfläche 1.255 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche 3.488 m<sup>2</sup>

 Eigentumsform Wohnungseigentum geplant  
 Lift nein

### KOSTEN

Kaufpreis 8.500.000,00 €

## DETAILBESCHREIBUNG

Auf der Liegenschaft befindet sich eine ehemalige Luxusvilla, die um 1900 errichtet wurde, unter Denkmalschutz steht und seit längerem leerstehend ist.

Weiters ist noch direkt angebaut ein Nebentrakt. Dieser wurde als Museumsgebäude genutzt und ist ebenso seit längerem leerstehend.

Das Hauptgebäude umfasst ein UG, EG, 1. OG und ausgebauten DG. Im UG befinden sich Kellerräumlichkeiten und eine sogenannte „Einlegerwohnung“, die vom Hofbereich über einen eigenen Treppenabgang erreichbar sind. Das Gebäude ist intern über eine Hauptstiege und teilweise über eine Nebenstiege aufgeschlossen. In das EG gelangt man über eine Prunktreppe in eine Empfangshalle, weiter sind hier noch ein ehemaliger Speisesaal, Bibliothek mit Veranda, im OG ebenso Zimmer, Küche, Sanitäreinheiten etc.

1992 wurde im Zuge eines Ausbaus Trennwände teilweise eingezogen und so Gästezimmer und Sanitäreinheiten geschaffen. Im DG befinden sich Einzelzimmer und Sanitäreinheiten.

Der Nebentrakt (ehemaliges Museumsgebäude) ist getrennt errichtet, jedoch sowohl im EG als auch im OG direkt vom Hauptgebäude erreichbar. Dieser wurde 1992 teilweise umgebaut (Einbau Sitzbänke, Empore, etc.) und von der evangelischen Kirche genutzt.

Das Gebäude eignet sich nach einer umfassenden Sanierung – und der erfolgten Umwidmung für eine Wohnnutzung mit Unterteilung in mehrere getrennte Wohneinheiten (siehe Studie Moser Architekten).

Der Denkmalschutz bezieht sich vorwiegend auf einige Elemente im Gebäudeinneren, was bei einer entsprechenden Sanierung zu berücksichtigen ist.

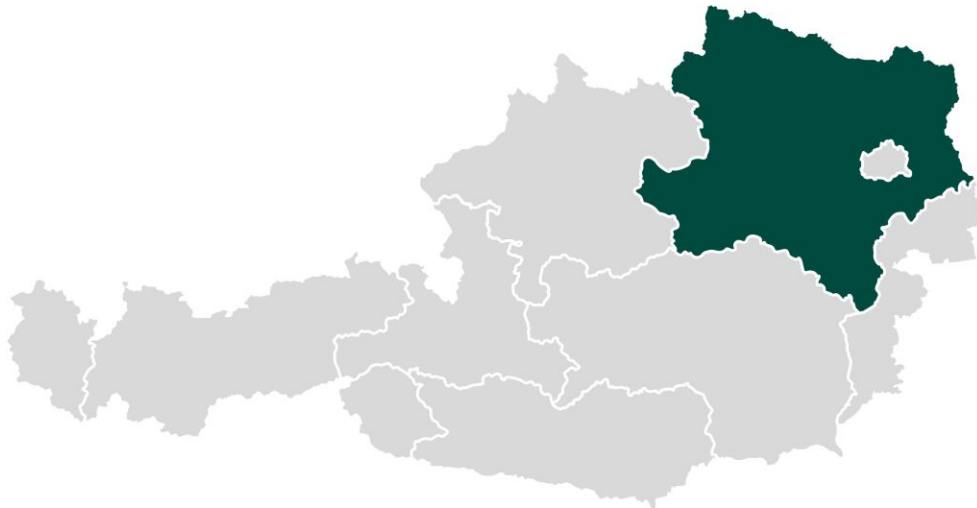
Auf dem Grundstück besteht noch zusätzlich die Möglichkeit eines Neubaues mit Wohnwidmung. Erzielbare NFL siehe Planstudie.

Sollten Sie nicht fündig geworden sein freuen wir uns auf Ihren Besuch auf unserer Website [www.akkadia.at](http://www.akkadia.at). Dort stehen viele weitere Immobilien zu Ihrer Auswahl.

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.

## DIE LAGE

Niederösterreich ist das flächenmäßig größte Bundesland Österreichs (19.179,56 km<sup>2</sup>) und liegt bezüglich der Anzahl seiner Bewohner auf Platz 2 (1,678 Millionen Einwohner). Es umschließt die Bundeshauptstadt Wien und grenzt an Tschechien, die Slowakei, das Burgenland, die Steiermark sowie an Oberösterreich. Seit 1986 ist St. Pölten die Landeshauptstadt. Die Alpenzüge beginnen im Osten bei Wien. Zahlreiche prominente Berge wie Rax und Schneeberg laden in diesem schönen Bundesland ebenso zu Wanderungen ein wie die Türnitzer oder Gutensteiner Alpen – und natürlich der Wienerwald, die Lunge Österreichs. Auch zahlreiche Seen, Schottergruben und Fischteiche wollen entdeckt werden. Fleißigen Ausflügler werden sich über die Niederösterreich-Card mit vergünstigten Transportmöglichkeiten sowie ermäßigten Eintrittten freuen. Viel Spaß beim Erkunden!



## MIKROLAGE

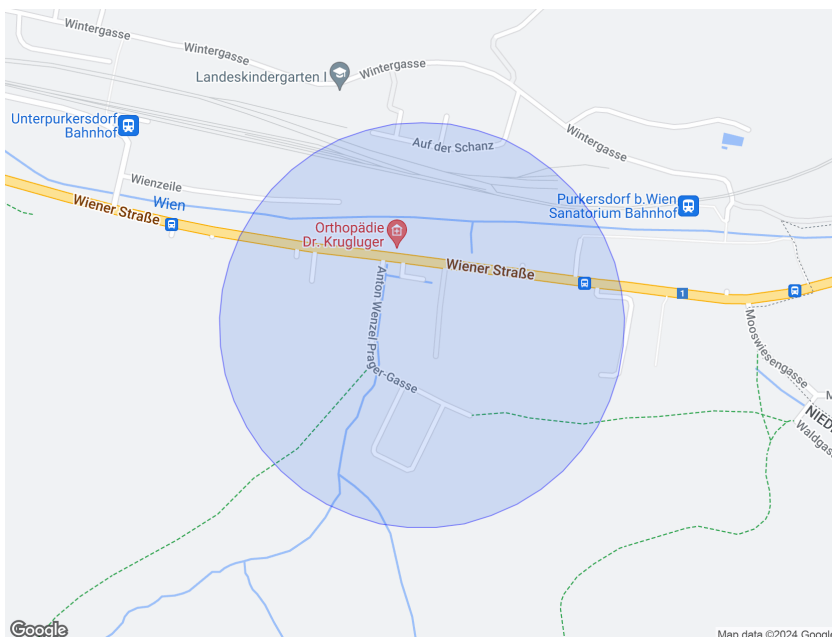
Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich eine ehemalige Luxusvilla, die um 1900 errichtet wurde, mit einem angrenzenden Nebentrakt (ehemaliges Museum). Das gesamte Objekt ist seit längerem leerstehend.

Die Liegenschaft befindet sich in der Stadtgemeinde Purkersdorf im Bezirk Wien-

Umgebung. Sie ist rund 2,00 km Richtung Südosten vom Zentrum (Hauptplatz) Purkersdorf entfernt und liegt direkt in Hanglage am Waldesrand. Die Anton Wenzel Prager-Gasse führt von der Wiener Straße (Hauptverkehrsstraße durch Purkersdorf) Richtung Südosten. Sie ist eine Sackgasse, die Villa befindet sich ganz am Ende.

Die Infrastruktur für die Bedürfnisse des täglichen Lebens ist in der Umgebung (in Unterpurkersdorf bzw. Purkersdorf) vorhanden, die öffentliche Erreichbarkeit ist durch regionale Buslinien (Station Wiener Straße) bzw. die ÖBB Bahn (Station Purkersdorf Sanatorium bzw. Unterpurkersdorf jeweils ca. 1,00 km entfernt) gegeben.

Der Stadtrand von Wien ist nur rund 1,00 km entfernt, das Zentrum Wiens liegt rund 17,00 km Richtung Osten. Die A1-Westautobahn, Anschlussstelle Aufhof, ist ca. 3,50 km entfernt.



## Infrastruktur Entfernungen

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	5.500 m
Krankenhaus	5.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	500 m
Universität	4.000 m
Höhere Schule	9.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	2.000 m

### Sonstige

Bank	1.500 m
Geldautomat	2.000 m
Post	1.500 m
Polizei	2.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	4.500 m
U-Bahn	5.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

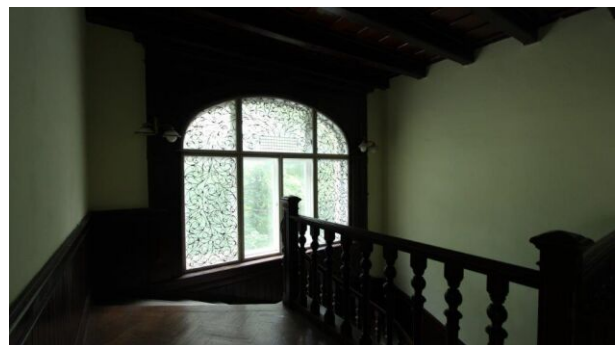
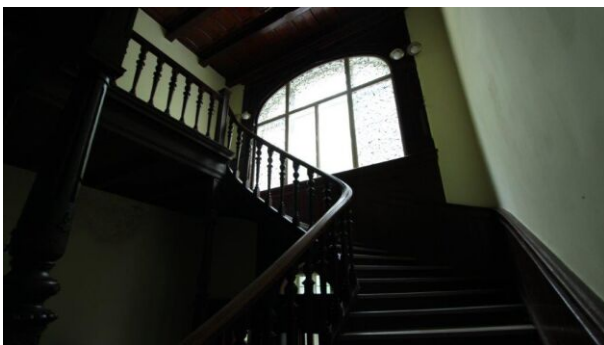
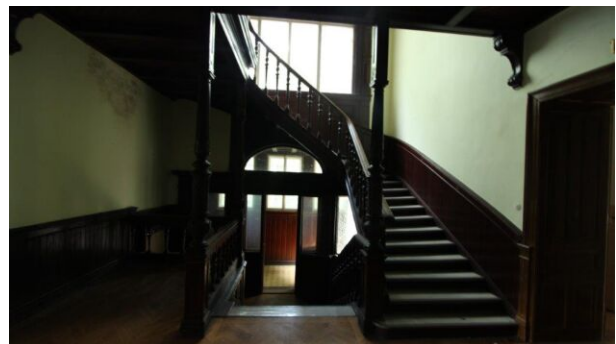
ANSICHTEN



ANSICHTEN



ANSICHTEN

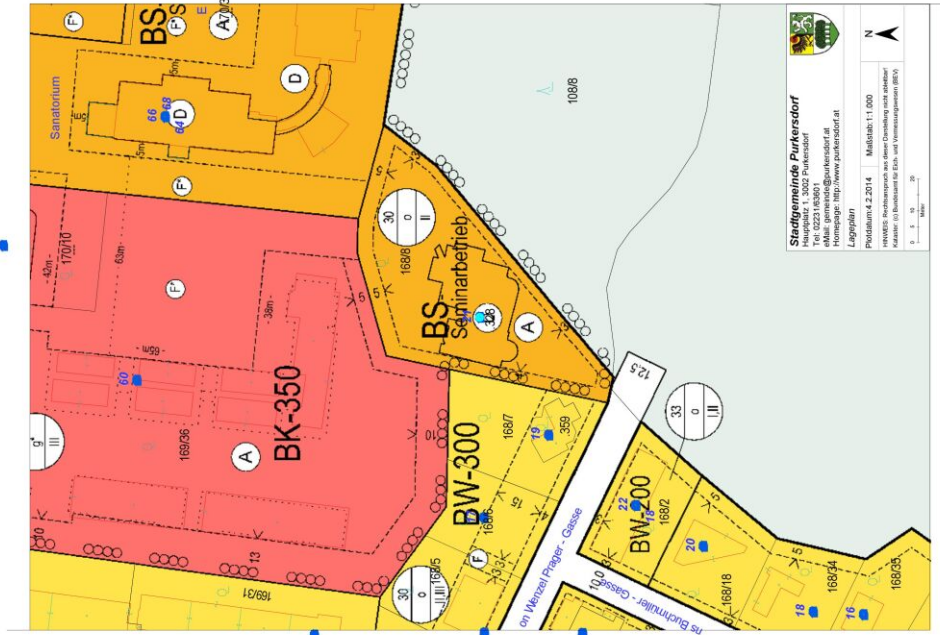




ANSICHTEN



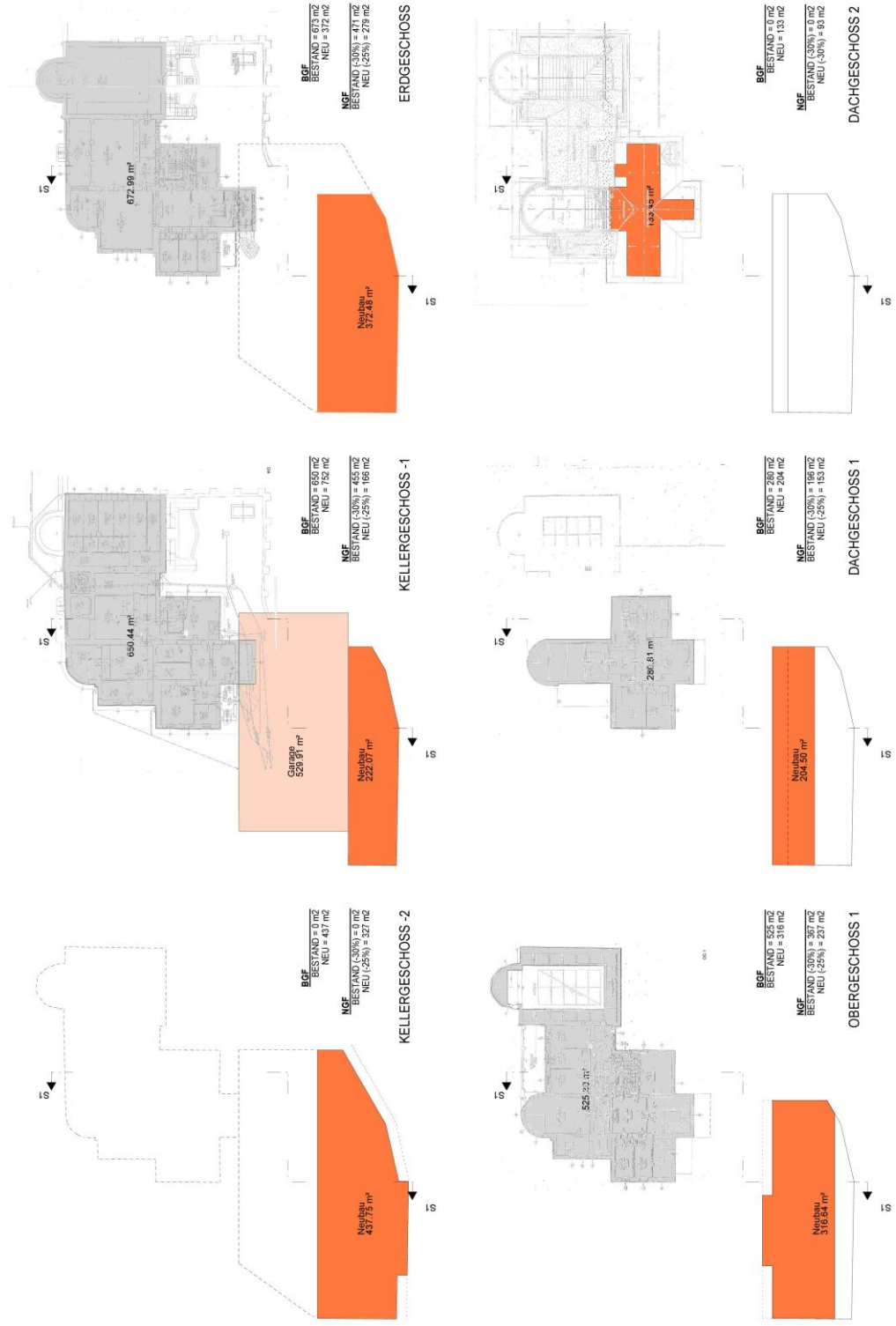
PLAN



Grundstück - Fläche - 3488 m2  
 Villa - Fläche - 673 m2 = 19,3% /Bebauung/  
 Neubau - Fläche 372,5 m2 = 10,7% /Bebauung/  
 30% von 3488m2 = 1046,5m2  
 NFL Gesamt = 2744m2

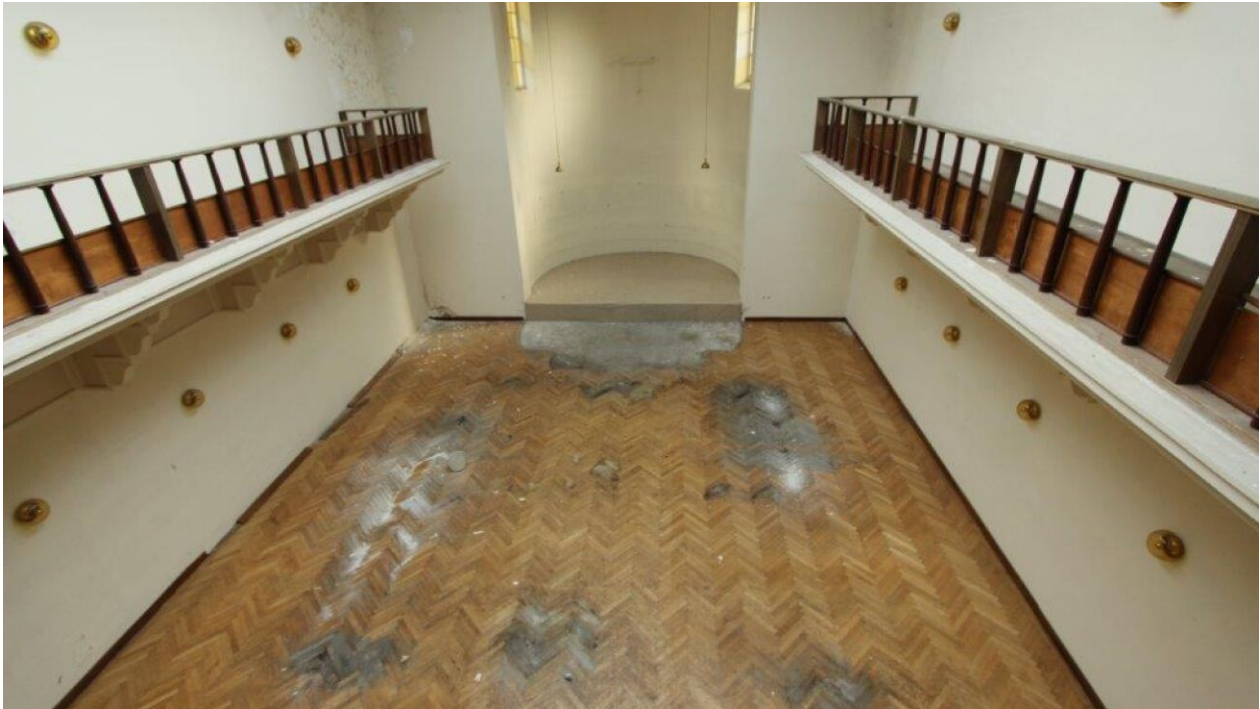
Villa Purkersdorf\_ Grundstück 1:500

PLAN



Villa Purkersdorf\_Flächenberechnung 1:500

SUMME NGF BESTAND = 1489 m² SUMME NGF NEU = 1255 m²



## KONTAKTDATEN



Frau Ingrid Lion

+43 664 344 30 90  
ingrid.lion@akkadia.at  
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.