Freistehendes Einfamilienhaus in idyllischer Top-Lage | Wienerwald Panorama

Objektnummer: 36707

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef Ressel-Straße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach-Lawies
Baujahr:	1975
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	119,00 m²
Nutzfläche:	178,00 m²
Gesamtfläche:	785,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	607,00 m²
Heizwärmebedarf:	266,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	224,00 €
Provisionsangabe:	

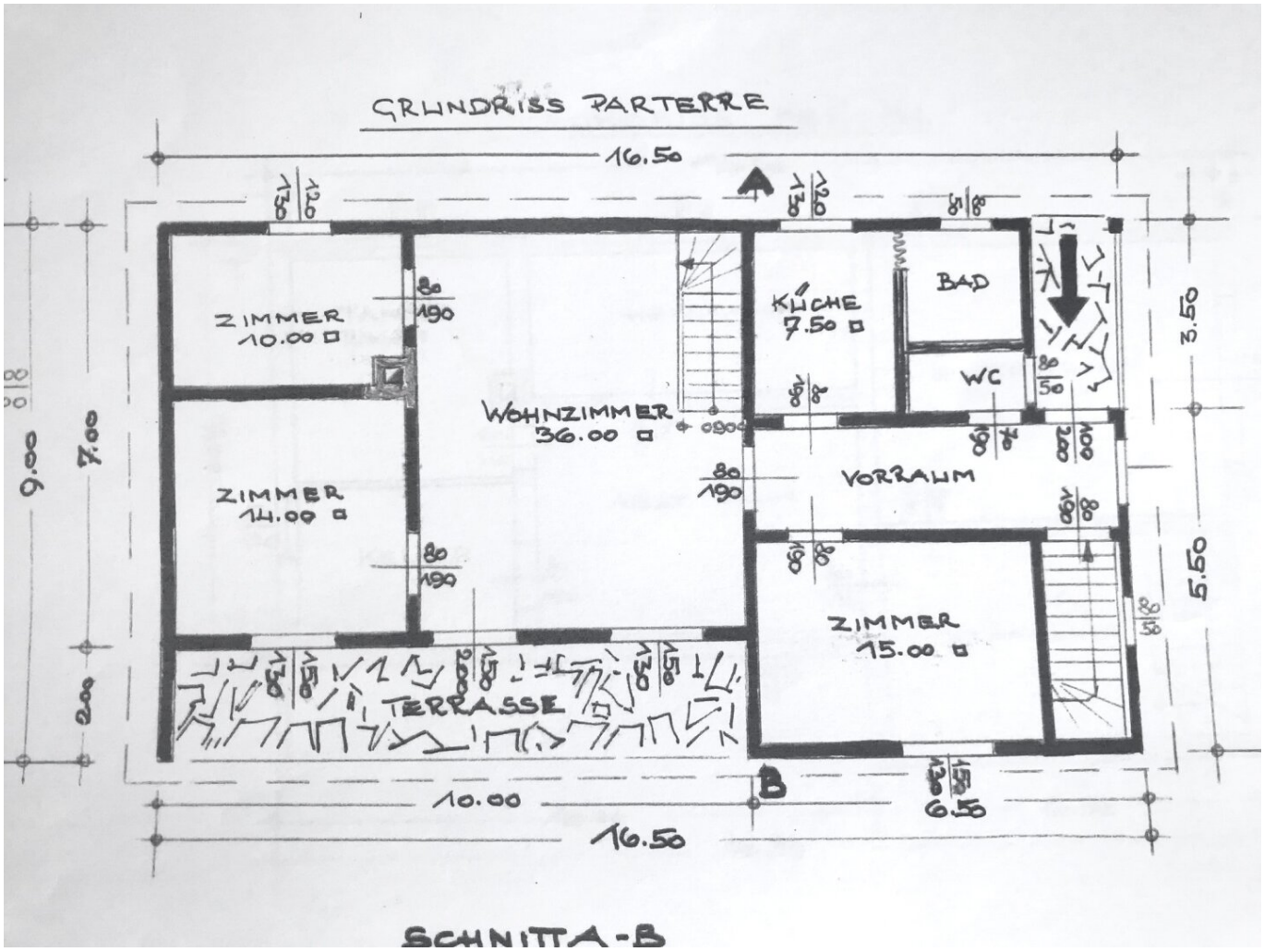
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

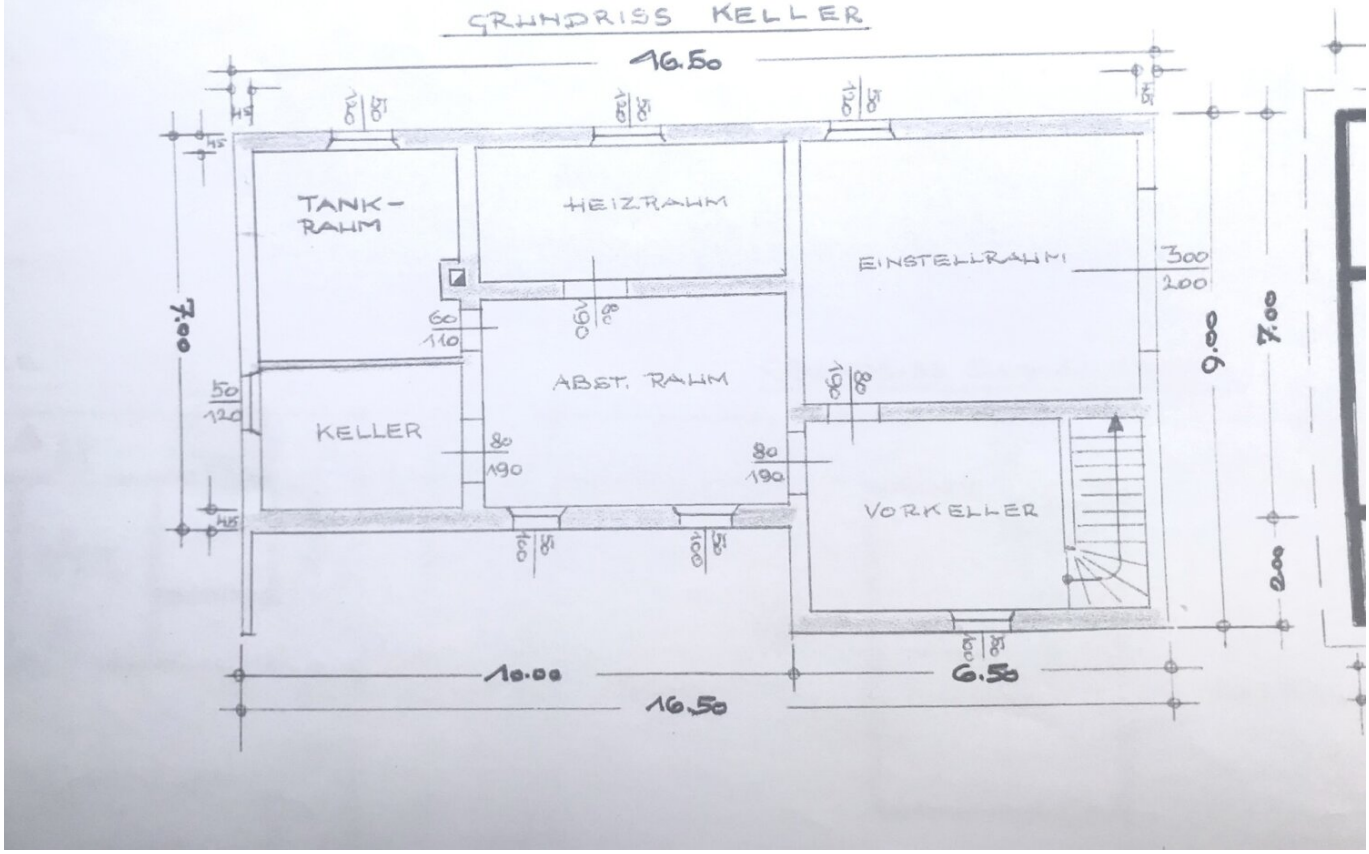
Ihr Ansprechpartner

DI Constantin Mayer

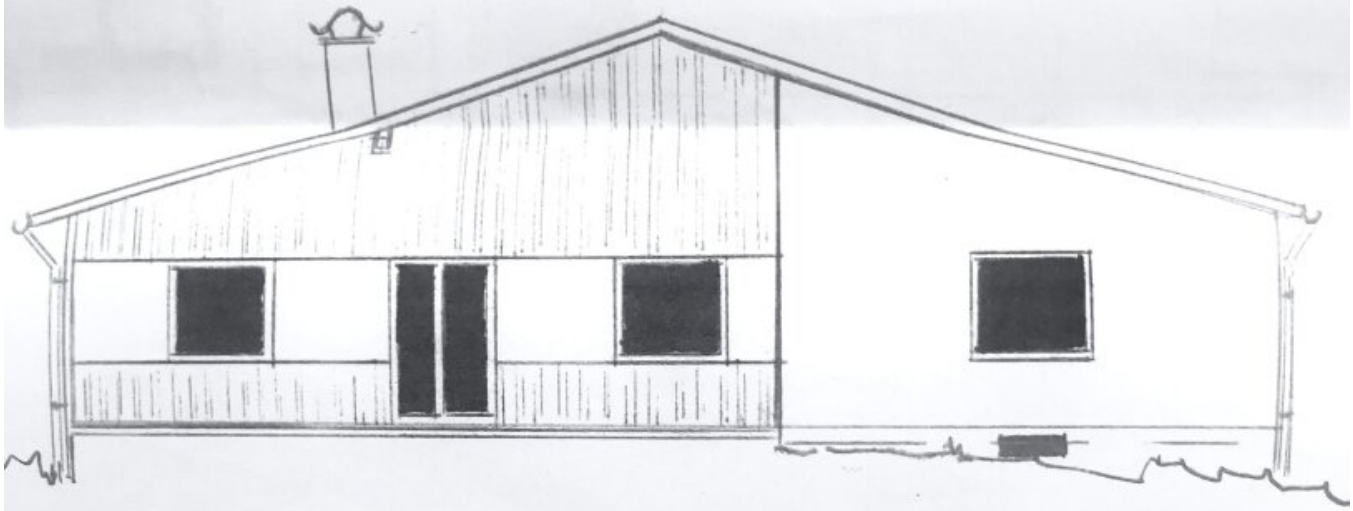
Wohnkonzept Real Estate GmbH
Bauernmarkt 10/20a

KESSELRAUM
Persil

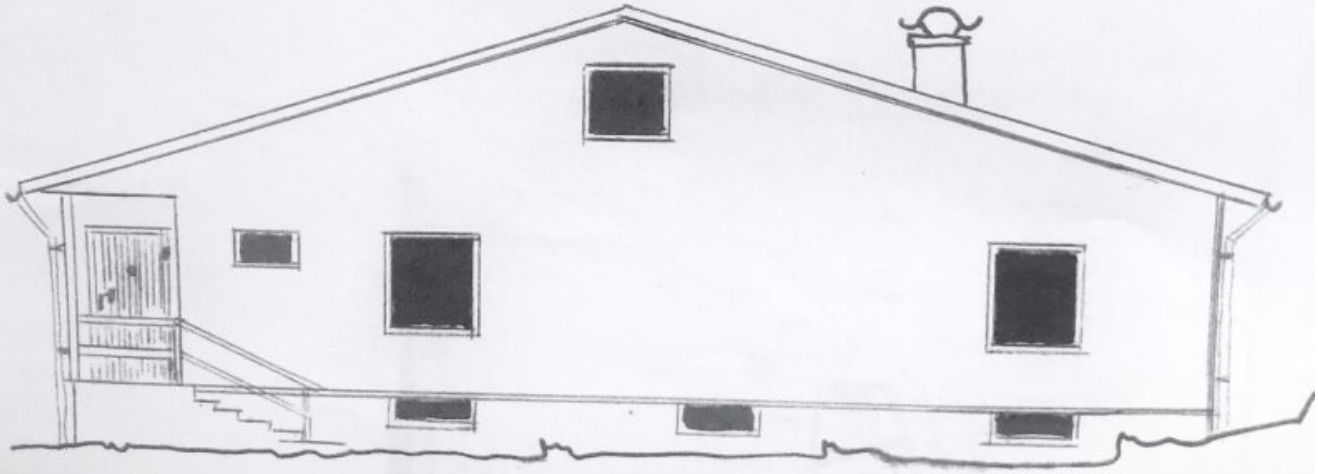

GRUNDRISS PARTERRE
16.50
ZIMMER
10.00 □
ZIMMER
14.00 □
WOHNZIMMER
36.00 □
KÜCHE
7.50 □
BAD
WC
VORRAUM
ZIMMER
15.00 □
TERRASSE
B
10.00
16.50
9.00
7.00
2.00
3.50
5.50
SCHNITT A-B


GRUNDRISS KELLER
16.50
TANK-
RAUM
HEIZRAUM
EINSTELLRAUM
ABST. RAUM
KELLER
VORKELLER
7.00
9.00
10.00
6.50
16.50

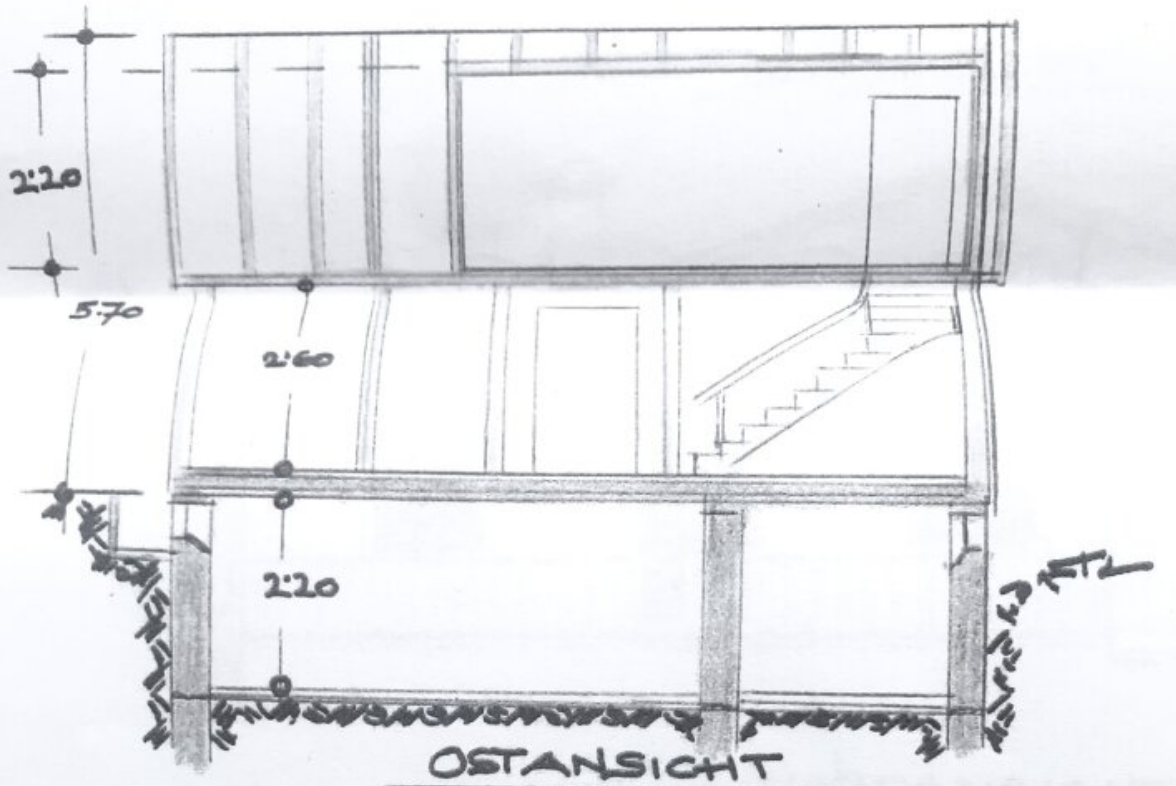
SÜDANSICHT



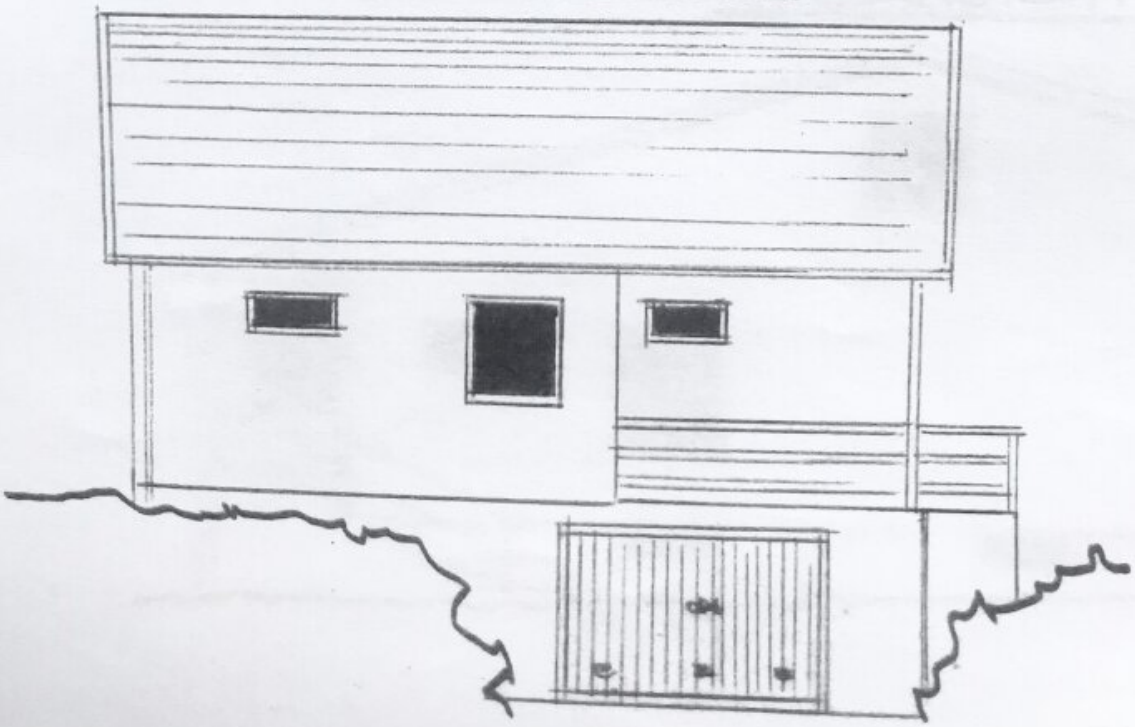
NORDANSICHT



SCHNITT A-B



OSTANSICHT



Objektbeschreibung

Rarität im Wienerwald

Willkommen in Tullnerbach-Lawies!

Zum Verkauf gelangt ein seltenes Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienhaus in begehrter Traum-Grün-Ruhelage an der Schubertwiese. Diese Immobilie mit Garten befindet sich auf einem leicht abfallenden Eckgrundstück in einer schönen Wohnsiedlung. Die südlich orientierte Hanglage eröffnet einen traumhaften Weitblick entlang des Wienerwaldes und bietet eine traumhafte Kulisse für spektakuläre Sonnenuntergänge. In der Nähe befindet sich ein Schulzentrum, das sogar zu Fuß erreichbar ist.

Hier geht's zum 3D-Rundgang!

Die Lage

Tullnerbach-Lawies ist ein idyllischer Ort im Wienerwald und befindet sich etwa 20 Kilometer westlich von Wien. Die Gemeinde ist bekannt für ihre malerische Landschaft in der Nähe des Wienderwaldsees. Die einzigartige Lage dieses Wohntraums bietet einen wunderbaren, ruhigen Ort zur Entspannung. Durch die gute öffentliche Verkehrsanbindung in wenigen Minuten in Wien oder St. Pölten. Die nächste S-Bahn Station (S50), fährt regelmäßig im Halbstundentakt von Tullnerbach nach Wien. Die Fahrtzeit beträgt etwa 25 Minuten.

Das Objekt

Das freistehende Bestandsgebäude erstreckt sich über eine Wohnebene plus einen kleinen Raum unter dem Dach und bietet Platz für eine Familie. Voll unterkellert, weist das Haus sehr viel Stauraum auf - die Garage erhöht den Komfort zusätzlich. Erstmals bezogen im Jahr 1977, wurde die Immobilie seither von den Bauherren bewohnt und liebevoll gepflegt. Das Haus in Holz-Riegel Bauweise befindet sich in einem guten Zustand - lediglich teilweise renovierungsbedürftig und die Ölheizung muss getauscht werden. Mit wenigen Maßnahmen kann dieses Juwel an Ihre individuellen Wünsche angepasst werden. Folgende Raumaufteilung erwartet Sie:

Erdgeschoss:

1 großzügiger Wohnsalon mit offener Holztreppe in das Mansardenzimmer und Ausgang in den Garten

2 Schlafzimmer an den Wohnsalon angrenzend

1 großes Schlafzimmer mit Blick in den Garten

1 Küche mit Zugang zum

Badezimmer mit Wanne

1 WC

Vorzimmer

Im 1. Obergeschoss findet man:

1 Mansardenzimmer mit

Zugang zum Dachboden

Kellergeschoss:

1 Heizraum

1 Kesselraum

3 Lagerräume inkl. Waschraum

1 Garage

Kurz und bündig

Grundstücksgröße: ca. 785 m2

Wohnfläche: ca. 119 m2

Baufläche: 178 m2, Baufläche begrünt: 607 m2

Zimmer: 4

Baujahr: ca. 1975

Heizung: Ölzentralheizung (zu erneuern)

Zustand: gepflegt

südseitiger Garten mit traumhaftem Blick

Terrasse

voll unterkellert

Garage

Alarmanlage mit Sicherheitstür im Keller

HWB 202,6 kW/m2.a

Kaufpreis: EUR 445.000,00

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

Kaufvertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.250m
Klinik <6.750m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.750m
Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.250m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap