DG-Wohnung mit Traumblick und Eigengarten mit Schwimmteich in Jahrhundertwende-Villa auf der oberen Lawies

Essbereich

Objektnummer: 94805

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach-Lawies
Baujahr:	1897
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	107,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	302,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 119,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,50
Kaufpreis:	460.000,00 €
Betriebskosten:	237,80 €
Sonstige Kosten:	185,70 €

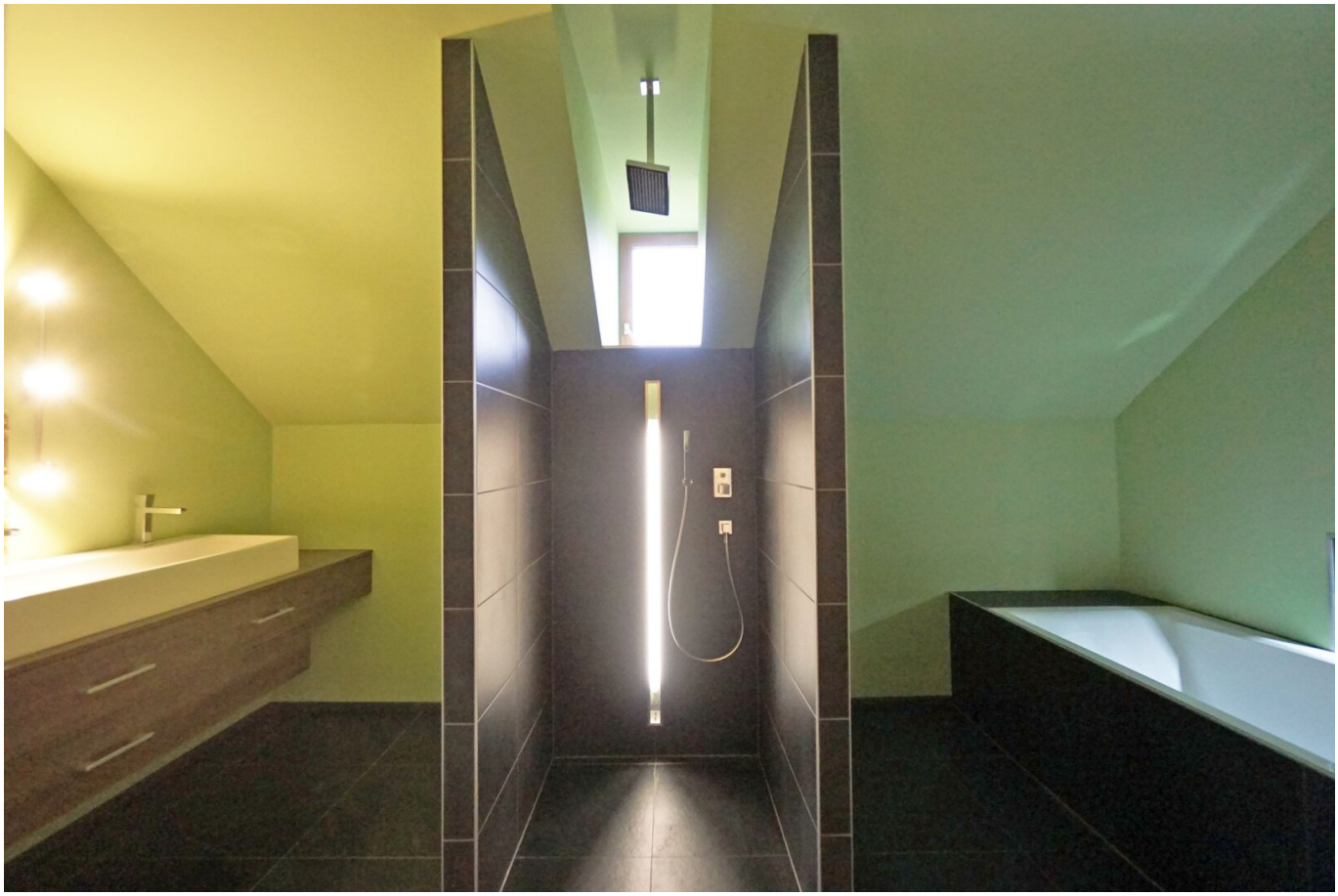
Provisionsangabe:

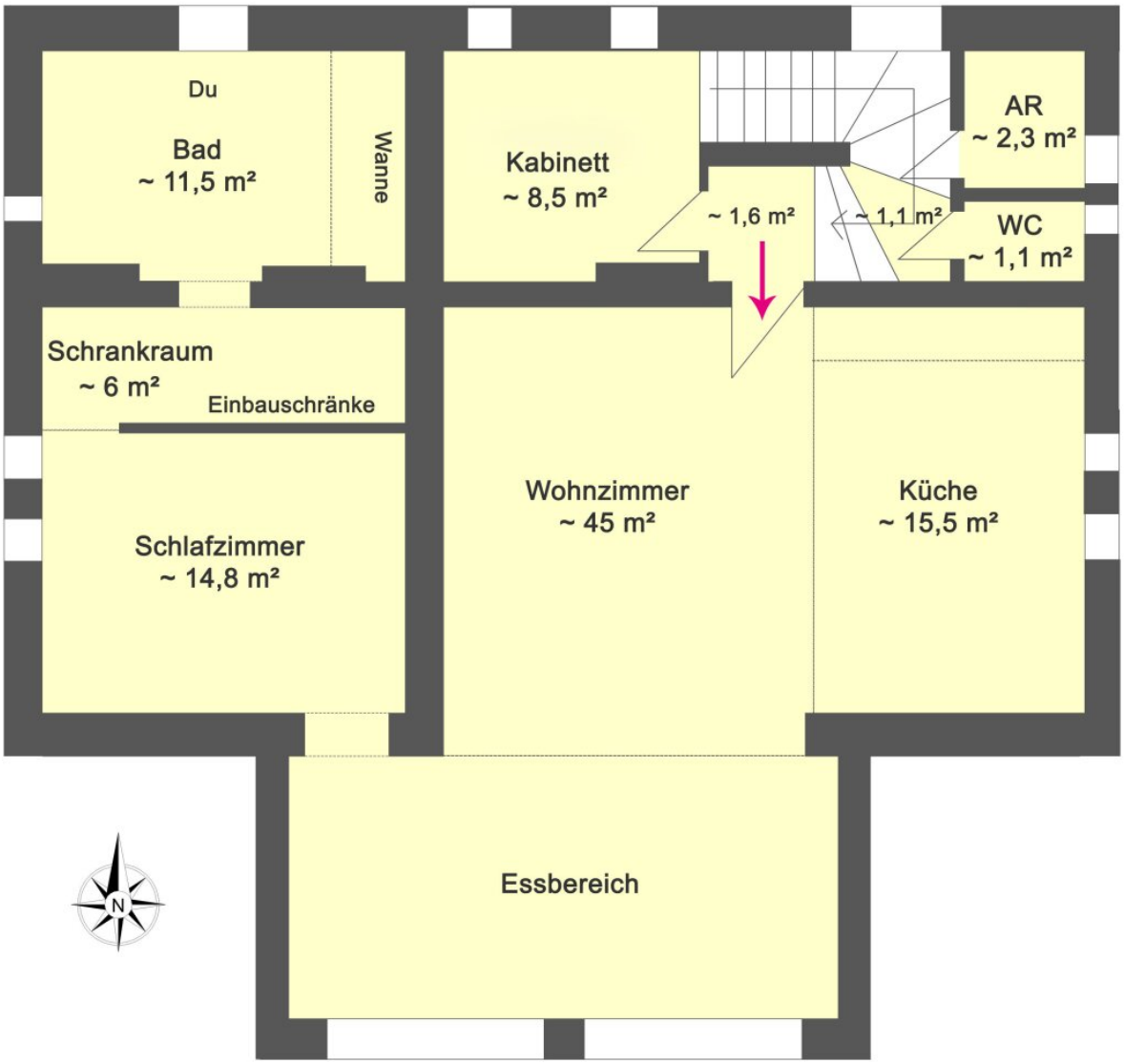
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

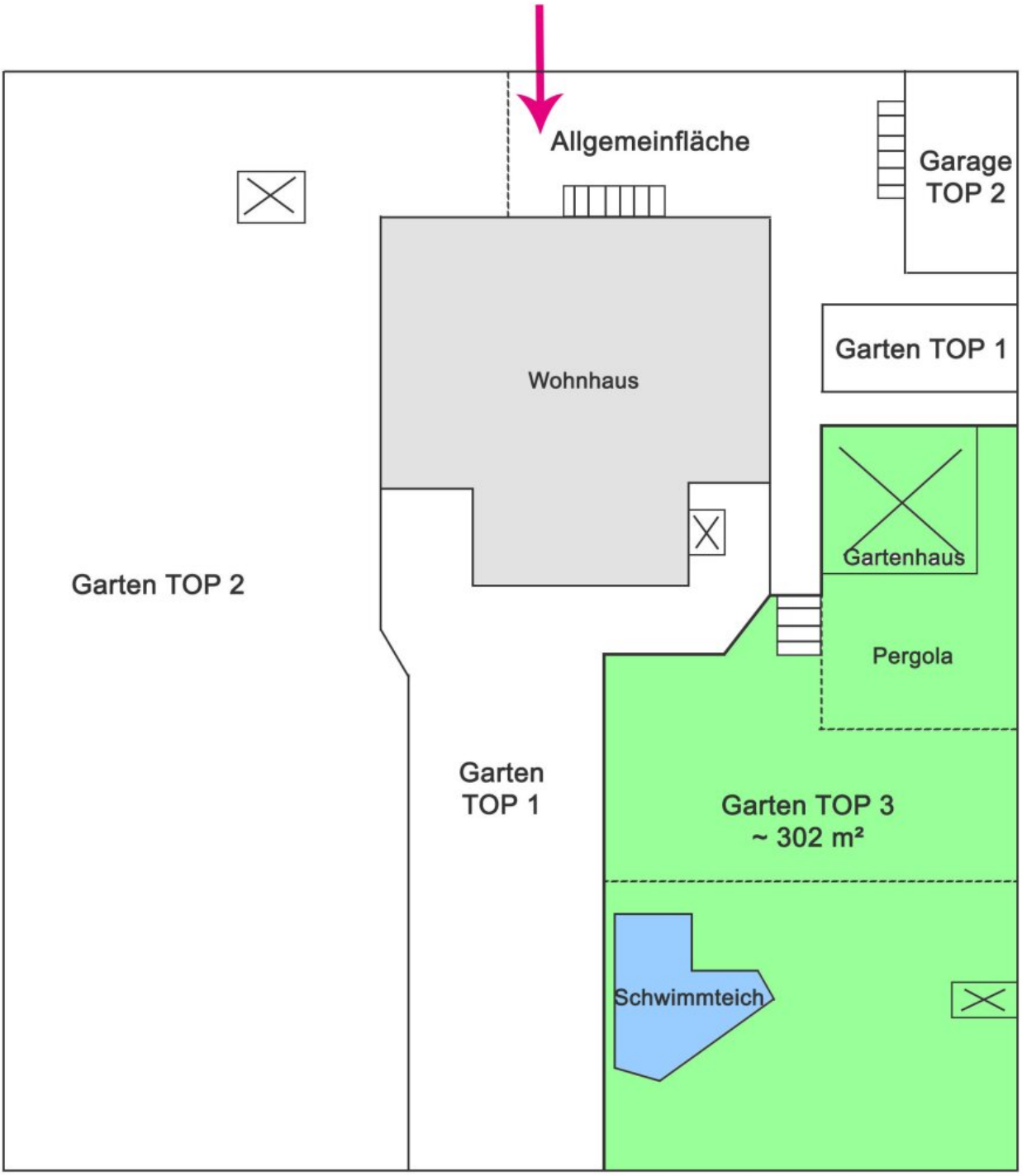
Ihr Ansprechpartner

Mag. Irene Dräxler

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6




Du
Bad
~ 11,5 m²
Wanne
Kabinett
~ 8,5 m²
~ 1,6 m²
~ 1,1 m²
AR
~ 2,3 m²
WC
~ 1,1 m²
Schrankraum
~ 6 m²
Einbauschränke
Schlafzimmer
~ 14,8 m²
Wohnzimmer
~ 45 m²
Küche
~ 15,5 m²
Essbereich
N


Allgemeinfläche
Garage
TOP 2
Garten TOP 1
Wohnhaus
Gartenhaus
Garten TOP 2
Pergola
Garten
TOP 1
Garten TOP 3
~ 302 m²
Schwimmteich

Objektbeschreibung

Die außergewöhnliche Dachgeschoß-Wohnung liegt in einer um die Jahrhundertwende erbauten Wienerwald-Villa mit familiären Charakter in traumhafter Aussichtslage auf der Lawies in Tullnerbach.

2010 wurde das Dachgeschoß komplett entkernt und hochwertig ausgebaut, renoviert und saniert. Der Zugang zur 2,5-Zimmerwohnung erfolgt im Erdgeschoß, über das eigene, zur Wohnung gehörende Stiegenhaus, wo auch ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein WC mit Fenster und ein weiterer Stauraum, der als Garderobe verwendet werden kann, liegen. Schon beim Eingang in die Wohnung erschließt sich der atemberaubende **Blick in den gegenüberliegenden Wienerwald**, sogar die historische Turmvilla in Pressbaum ist zu sehen. Der ca. 60 m² große Wohn-, Ess-, Küchenbereich mit offenem Giebel bietet eine stylische **Intuo-Designerküche** mit Markengeräten. Das Highlight der Wohnung sind sicher die beiden südlichen Panoramafenster mit 3-fach verglasten Schiebeelementen mit atemberaubendem Blick in den gegenüberliegenden Wienerwald.

An das westlich ausgerichtete Schlafzimmer ist ein vom Tischler maßgefertigtes En suite Bad mit Wanne, Walk-In-Dusche und Doppelwaschbecken angeschlossen.

Der südseitige, leicht hanglagige gut 300 m² große Garten ist der Wohnung zugeordnet und ist über die Ostseite des Hauses zugänglich. Hier befindet sich ein ca. 23 m² großes, voll isoliertes Gartenhaus, mit angeschlossener Terrasse mit Pergola sowie ein Schwimmteich mit Natur- und Schwimmbereich.

Die Beheizung erfolgt über vertikale Design-Heizkörper mittels Gas-Etagenheizung. Die Westseite des Hauses ist vollwärmegedämmt.

Zum Naherholungsbereich „Wienerwaldsee“ mit Panoramarundweg, Spielplatz, Beach Volleyball- und Skaterplatz gelangt man mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß in wenigen Minuten. Das Norbertinum im Osten, ist zu Fuß leicht zu erreichen, hier befinden sich die landwirtschaftliche Fachschule mit Pferdeschwerpunkt, das Wienerwald Gymnasium und die Volksschule Tullnerbach. Zum bekannten Schulzentrum Sacre Coeur Pressbaum mit Volksschule, Neuer Mittelschule, Gymnasium, Kindergarten und Bildungsanstalt für KindergärtnerInnen, gelangt man in rund 10 Minuten Gehzeit über das "Bahnwegerl", einen Fußweg entlang der Westbahn.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen der umliegenden Gemeinden Tullnerbach und Pressbaum (Ärzte, Nahversorger, Schulen, Gastronomiebetriebe und vieles mehr) sind zu Fuß oder bequemer mit dem PKW zu erreichen. Die Wiener Stadtgrenze (Wien Auhof oder Wien Liesing) liegt nur wenige Autominuten entfernt. Über die Anschlussstelle Pressbaum der A1 erreicht man die NÖ. Landeshauptstadt St. Pölten in rund 30 Minuten. Der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum bietet durch Schnellbahn und Regionalzüge eine optimale öffentliche

Anbindung Richtung Wien und St. Pölten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap