

Bezugsfertiges Wohnhaus in Tullnerbacher Bestlage mit Pool und ebenem Garten auf der Schubertwiese



Hausansicht gartenseitig

Objektnummer: 94834

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach-Lawies
Baujahr:	1972
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	108,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 171,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	590.000,00 €
Infos zu Preis:	

p.Q.: Wasser, Kanal + Bereitst.: ca. € 372,-- Müllgebühr: ca. € 105,-- Seuchenabg.: ca. € 7,--

Provisionsangabe:

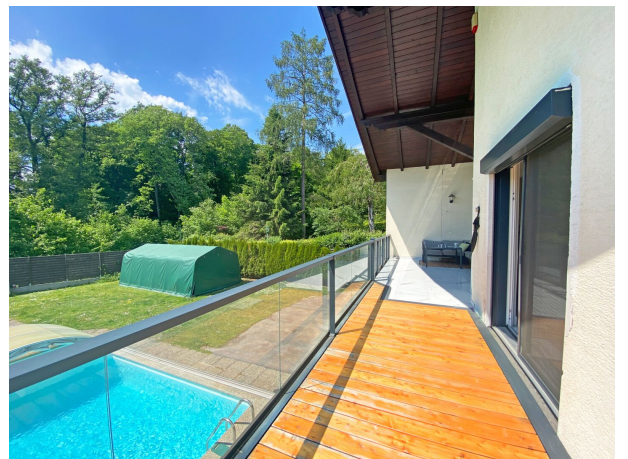
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

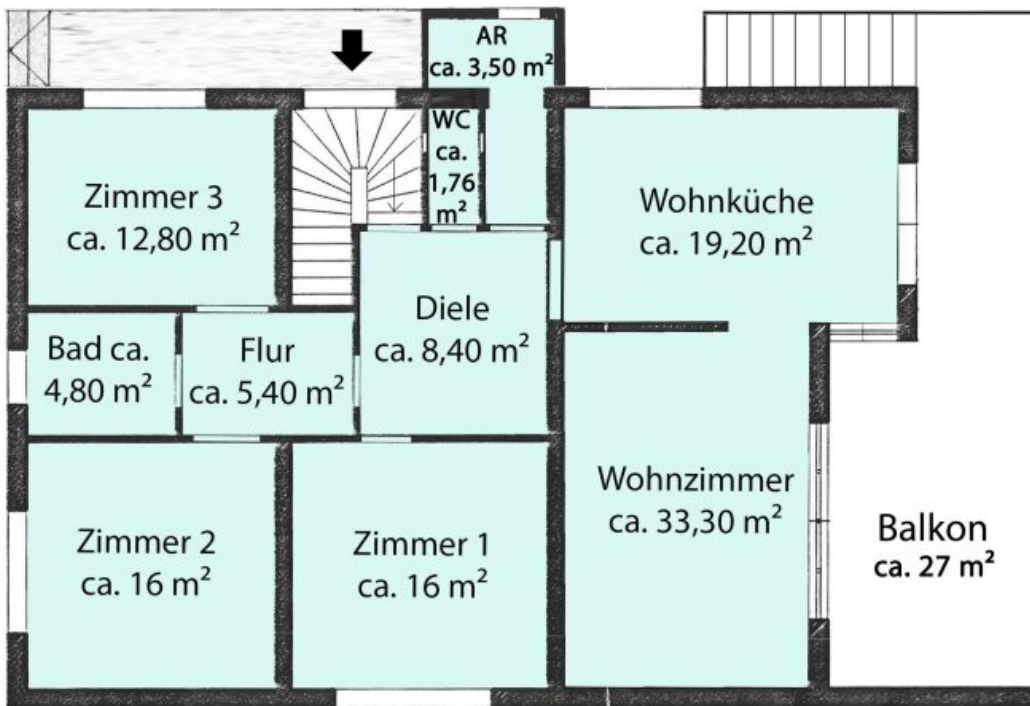




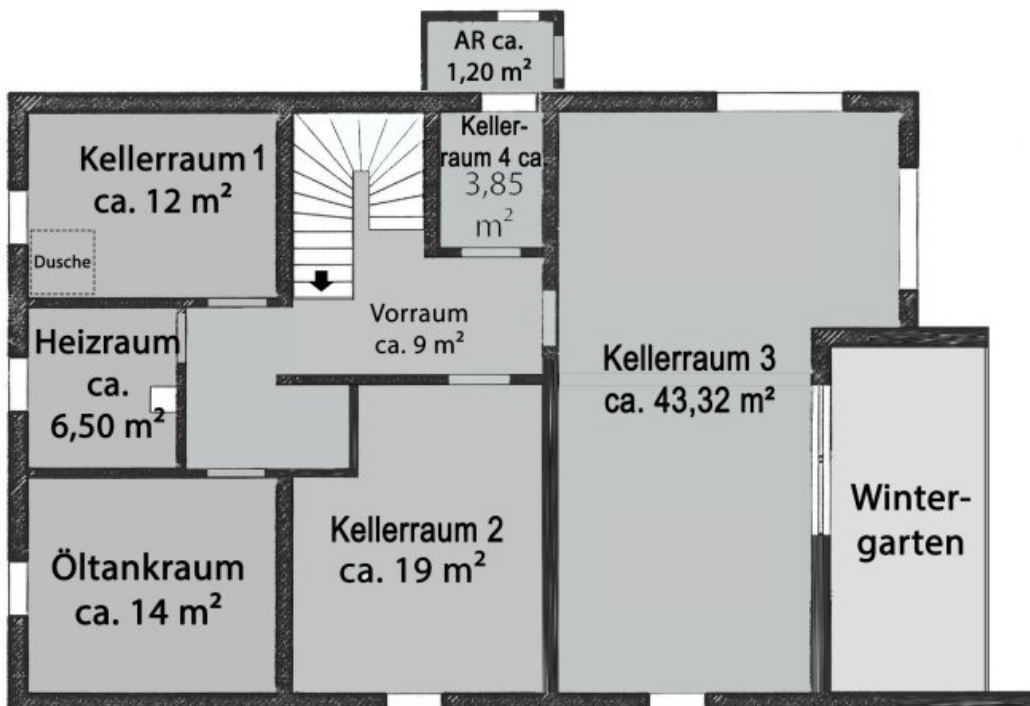








Erdgeschoß



Kellergeschoß

Objektbeschreibung

Das in begehrter Siedlungslage befindliche Einfamilienhaus wurde ca. im Jahre 1972 errichtet und liegt auf einem nahezu ebenen Grundstück, umgeben vom herrlichen Grün des Wienerwaldes. Erst kürzlich, im Jahr 2021, erfolgte eine umfassende Sanierung des Erdgeschoßes.

Fast unmittelbar angrenzend liegt der Wienerwald mit herrlichen Wander-, Reit-, Rad- und Laufwegen. Zum Naherholungsgebiet Wienerwaldsee mit Panoramarundweg, Spielplatz, Beachvolleyball- und Skaterplatz gelangt man zu Fuß in etwa 10 Minuten. Zur sportlichen Freizeitbetätigung stehen Tennisplätze auf der Lawies, der Kletterpark Purkersdorf im Irenental, der Reitstall im Sacre Coeur sowie der bekannte Karl Ritter Wanderweg zur Verfügung.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Tullnerbach wie Post, ärztliche Praxen, Apotheke, Nahversorger, Kindergarten, Volksschule, Gymnasium, Fachschule und Gastronomiebetriebe sind zu Fuß oder mit dem PKW zu erreichen. Zum Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum mit regelmäßigen Verbindungen Richtung Wien und St. Pölten gelangt man zu Fuß nach nicht einmal 10 Minuten.

Das Schulzentrum Norbertinum liegt quasi "ums Eck" und ist praktisch zu Fuß zu erreichen. Die Wiener Stadtgrenze (Wien Auhof oder Wien Liesing) liegt nur etwa 15 Autominuten entfernt. Über die Anschlussstelle Pressbaum der A1 erreicht man die Landeshauptstadt St. Pölten in rund 30 Minuten.

Die Wohnfläche von ca. 121 m² verteilt sich auf geräumige Diele mit Flur, separates WC, Badezimmer, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon, großzügiges Wohnzimmer sowie drei Zimmer zur Verfügung. Das neuwertige, hochwertig ausgestattete Badezimmer bietet Waschtisch und bodengleiche Dusche, auch die moderne Maß-Küche wurde im Jahr 2021 eingebaut. Vom überdachten Balkon gelangt man über eine Treppe in den schönen Garten mit großem Pool. Das Erdgeschoß kann zusätzlich über einen Kachelofen beheizt werden.

Über das Stiegenhaus gelangt man zum separaten Eingang in das Kellergeschoß. Dieses unterteilt sich in Vorraum, Kellerraum 1, in dem sich Dusche und Infrarotkabine befinden, Kellerraum 2, Kellerraum 3 mit Ausgang in den Garten und Zugang zum Wintergarten, Kellerraum 4 mit Waschtisch und WC, Heizraum und Öltankraum.

Diese beiden Geschoße sind durch jeweils eigene Eingangstüren vollkommen voneinander getrennt.

Die Beheizung erfolgt mittels Öl-Zentralheizung, alternativ stehen ein Schwedenofen im Kellergeschoß und ein Kachelofen im Erdgeschoß zur Verfügung. Zur

Warmwasseraufbereitung dient eine Solaranlage mit einem 1000 Liter Pufferspeicher.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap