

# **Herrschafliche Villa aus der Gründerzeit auf großzügigem Parkgrundstück**



Westansicht vom Vorgarten aus

**Objektnummer: 95028**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3425 Tulln an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1911
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	359,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Keller:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 134,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,76
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Irene Dräxler**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

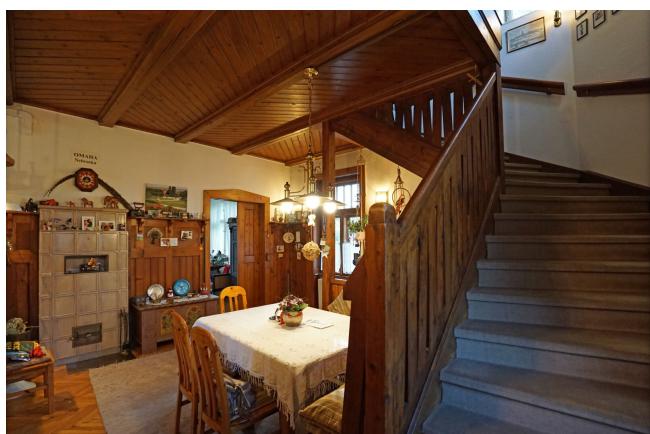
T ?+43 1 577 44 34



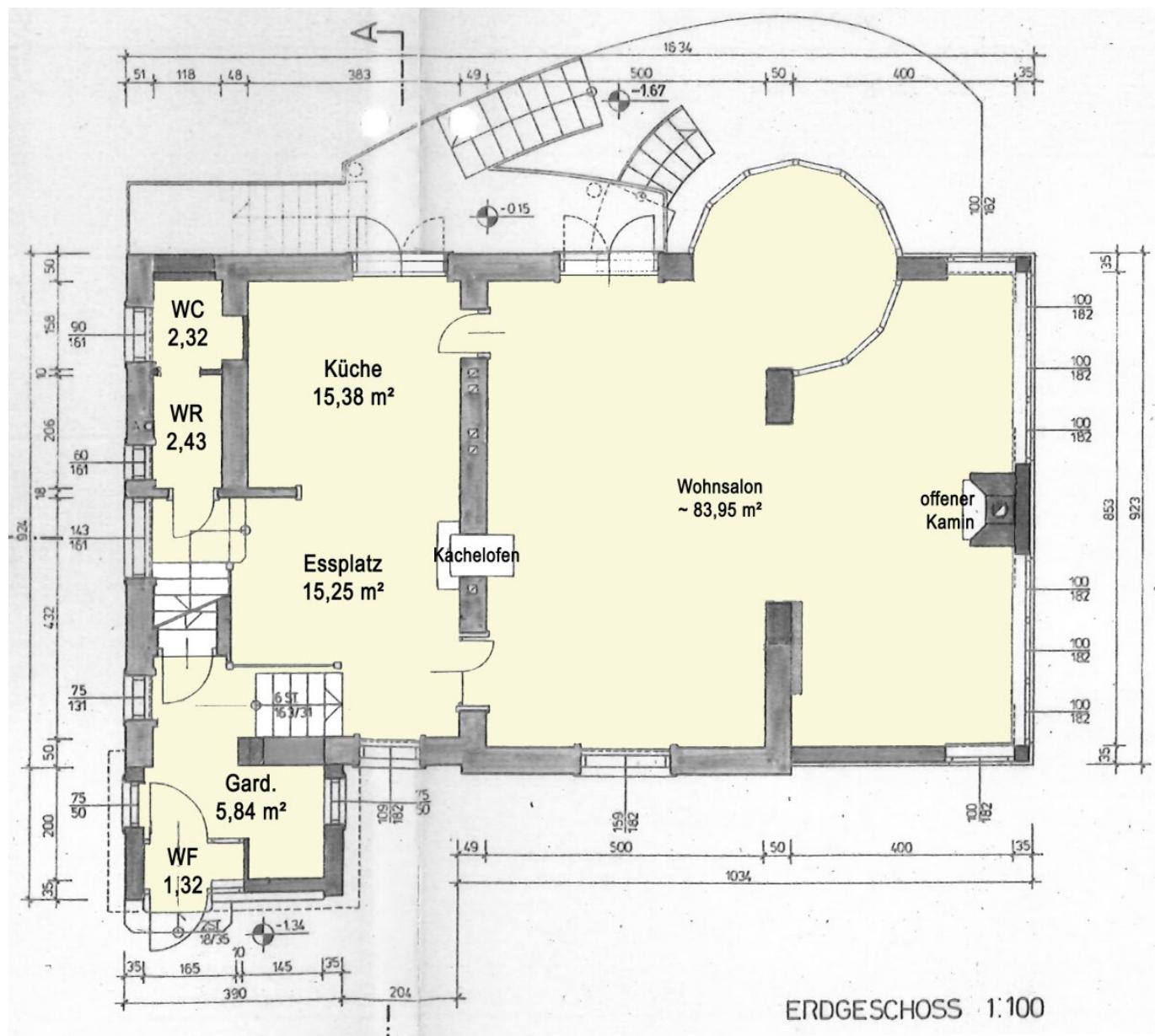


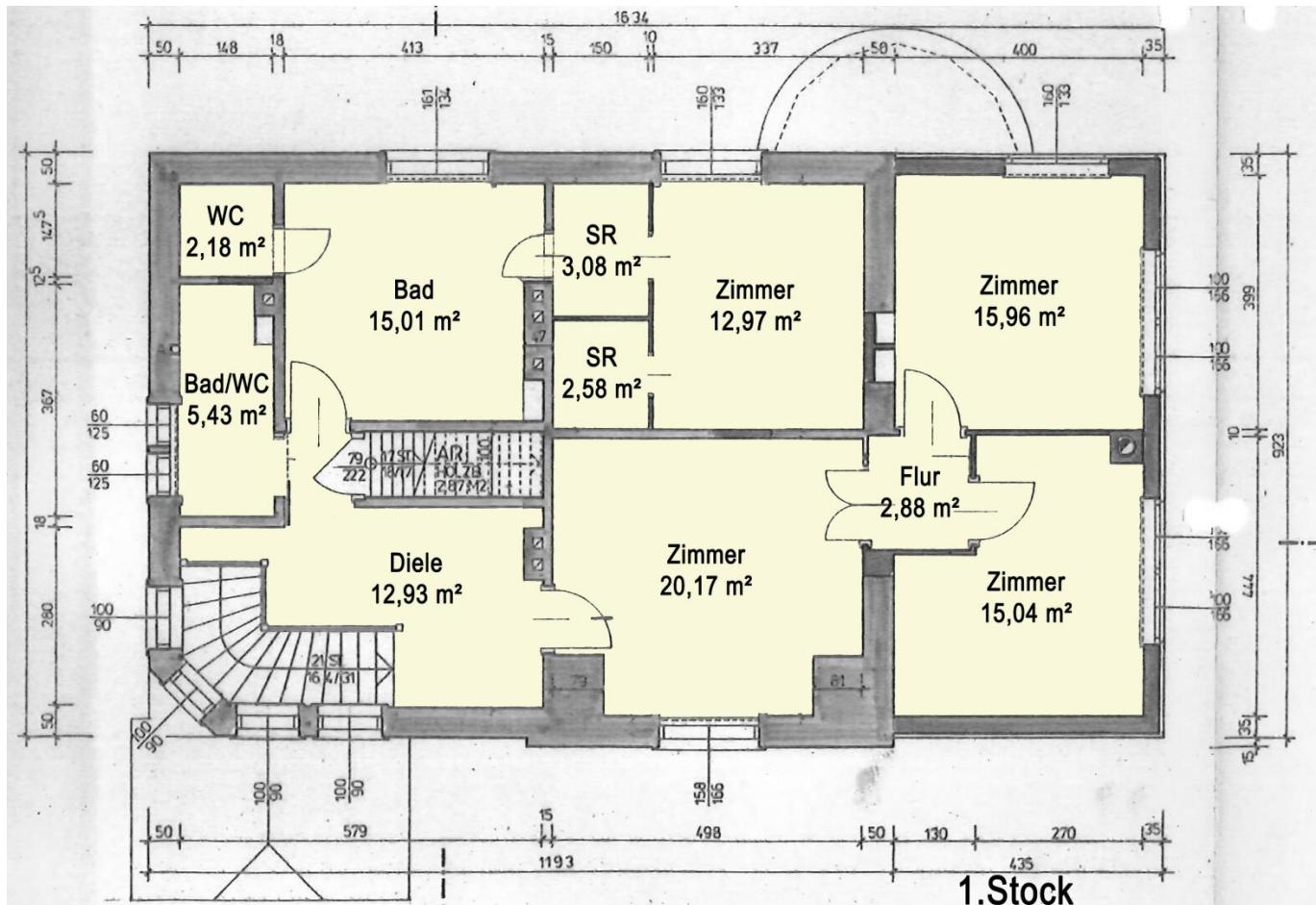


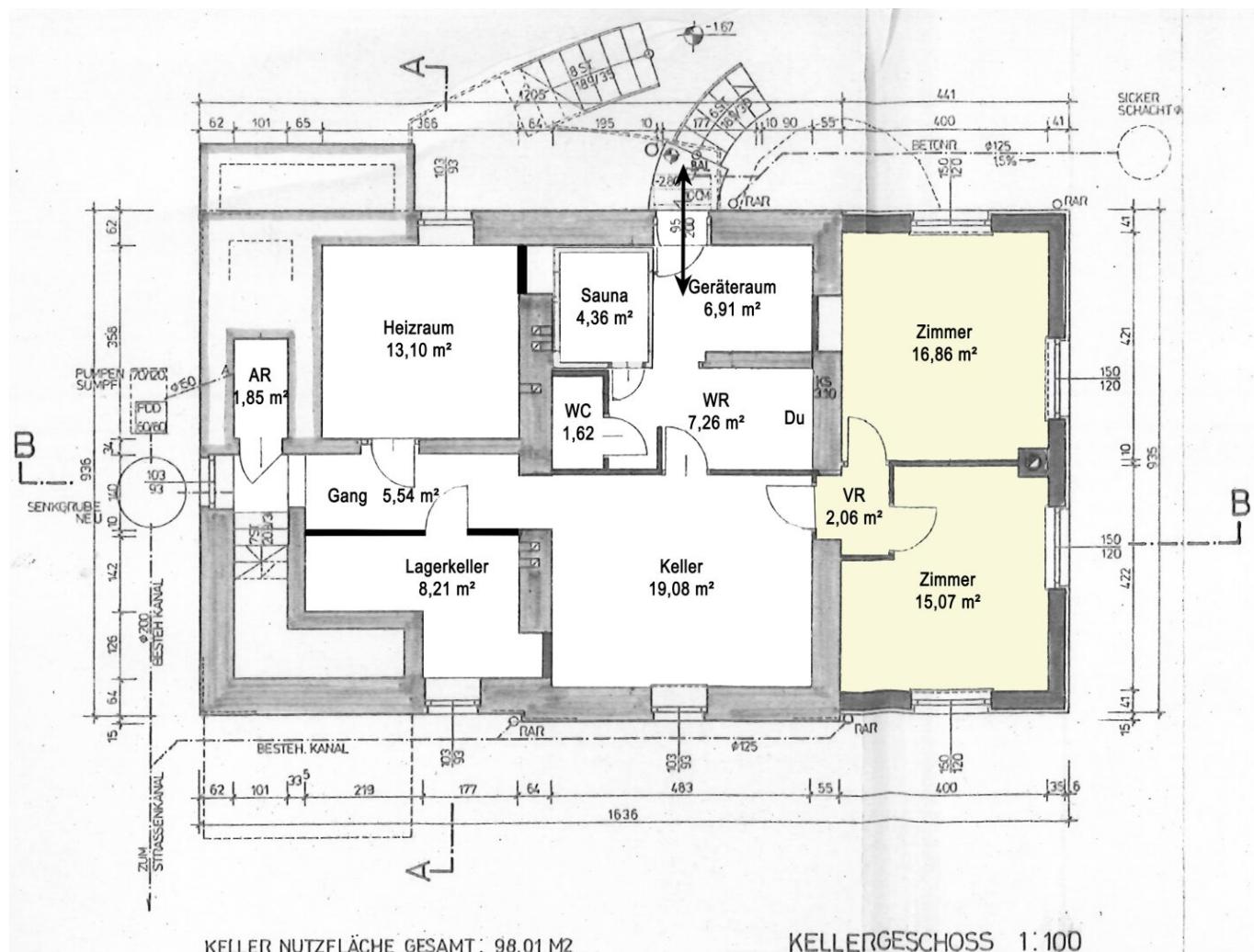












## Objektbeschreibung

Diese **prächtige Altbauvilla** wurde im Jahre **1911** von Karl Grosselfinger, einem in Salzburg und Wien tätigen Architekten und Zeitgenossen Otto Wagners, geplant. Sie befindet sich **auf einem über 3000 m<sup>2</sup> großen, parkähnlichen Baugrundstück** mit Altbaumbestand im Tullner Ortsteil Langenlebarn-Unteraigen, unweit des 3-Hauben-Restaurants 'Das Wolf', das demnächst wieder eröffnet werden soll. Der Bahnhof Langenlebarn ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, mit der Schnellbahmlinie 60 gelangt man von dort **in nur fünf Minuten in die Einkaufsstadt Tulln**, nach Wien Heiligenstadt fährt man ca. eine halbe Stunde. Neben Hauseinfahrt und Vorgarten steht auf einem der Stadt Tulln gehörendem Grundstück der **Habsburger Obelisk**, der dort im Jahre 1882 zum 600-jährigen Regierungsjubiläum des Hauses Habsburg errichtet wurde.

Von **Windfang** und **Garderobe** gelangt man über wenige Stufen hinauf in das **zentral gelegene Esszimmer**, das zusammen mit der **angrenzenden Küche** aufgrund der Holzvertäfelungen eine gemütliche Einheit bildet. Im Essbereich erfolgt die Beheizung des stilvollen **Kachelofens**, der auf Seite des Wohnsalons mit edlen, cremeweißen Kacheln verkleidet ist.

Im fast 84 m<sup>2</sup> großen Wohnsalon sorgt im optisch etwas separierten Südteil ein zwischen der herrlichen Fensterfront situierter **offener Kamin** für behagliche Wärme. An der Ostseite des Wohnsalons genießt man durch die raumhohen Fenster des **eleganten Erkers** ebenfalls einen wunderbaren **Ausblick in den Garten**. Neben der Küche, von der man direkt hinaus auf die Terrasse und von dieser über eine Treppe hinunter in den Garten gelangt, steht Gästen ein Waschraum mit Toilette zur Verfügung.

Eine geschwungene Holztreppe führt in die **Diele im 1. Stock**. Hier stehen den zukünftigen Bewohnern ein großzügiger Eltern-Wohnbereich mit Schlafzimmer, zwei Schrankräumen, einem stilvollen und geräumigen Badezimmer mit Wanne und zwei Waschtischen sowie einer separaten Toilette mit Bidet zur Verfügung. Durch ein etwa 20 m<sup>2</sup> großes Zimmer erreicht man einen Flur, der zwei weitere Zimmer erschließt, die sich sehr gut als Kinderzimmer eignen. Ein weiteres Badezimmer, ausgestattet mit Dusche, Doppelwaschtisch, WC und Bidet komplettiert das Raumangebot in diesem Stockwerk.

Gegenüber dem Duschbad führt eine Holztreppe in das **Dachgeschoß**. Dieses wurde im Zuge des Zubaus 1985 ausgebaut und erhielt zusätzliche Dachflächenfenster, bietet jedoch nach wie vor ausreichend Gestaltungsspielraum, je nach geplanter Nutzung.

Das **Kellergeschoß** unterteilt sich in Gang, Heizraum, zwei Kellerräume und in einen weiteren Raum, in dem **Sauna**, Dusche und WC untergebracht sind und von dem man direkt hinaus in den Garten gelangt. **Zwei weitere Räume** dieser Etage werden aufgrund ihrer großen Fenster in den Garten **als Wohnräume** genutzt.

Alle Fenster sind 2-fach verglaste Kunststofffenster, an der Südseite mit Außenjalousien versehen. Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels einer Gaszentralheizung, der Buderus Brennwertkessel wurde im Jahre 2014 in Betrieb genommen. Kühlung in den Wohnräumen schafft eine Klimaanlage, Sicherheit im und um das Haus bietet eine Alarmanlage. Der Gartenpavillon eignet sich nicht nur für gesellige Stunden, sondern auch wunderbar zum Überwintern von Pflanzen in der kalten Jahreszeit. Das Schwimmbecken im Garten kann über Solarmatten auf dem Dach des Gartenhauses beheizt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <5.000m  
Bank <5.000m  
Post <500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap