Herrschaftliche Villa aus der Gründerzeit auf großzügigem Parkgrundstück



Objektnummer: 95028

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3425 Tulln an der Donau
Baujahr:	1911
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	359,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	8
Keller:	68,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 134,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	1.290.000,00 €

Provisionsangabe:

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























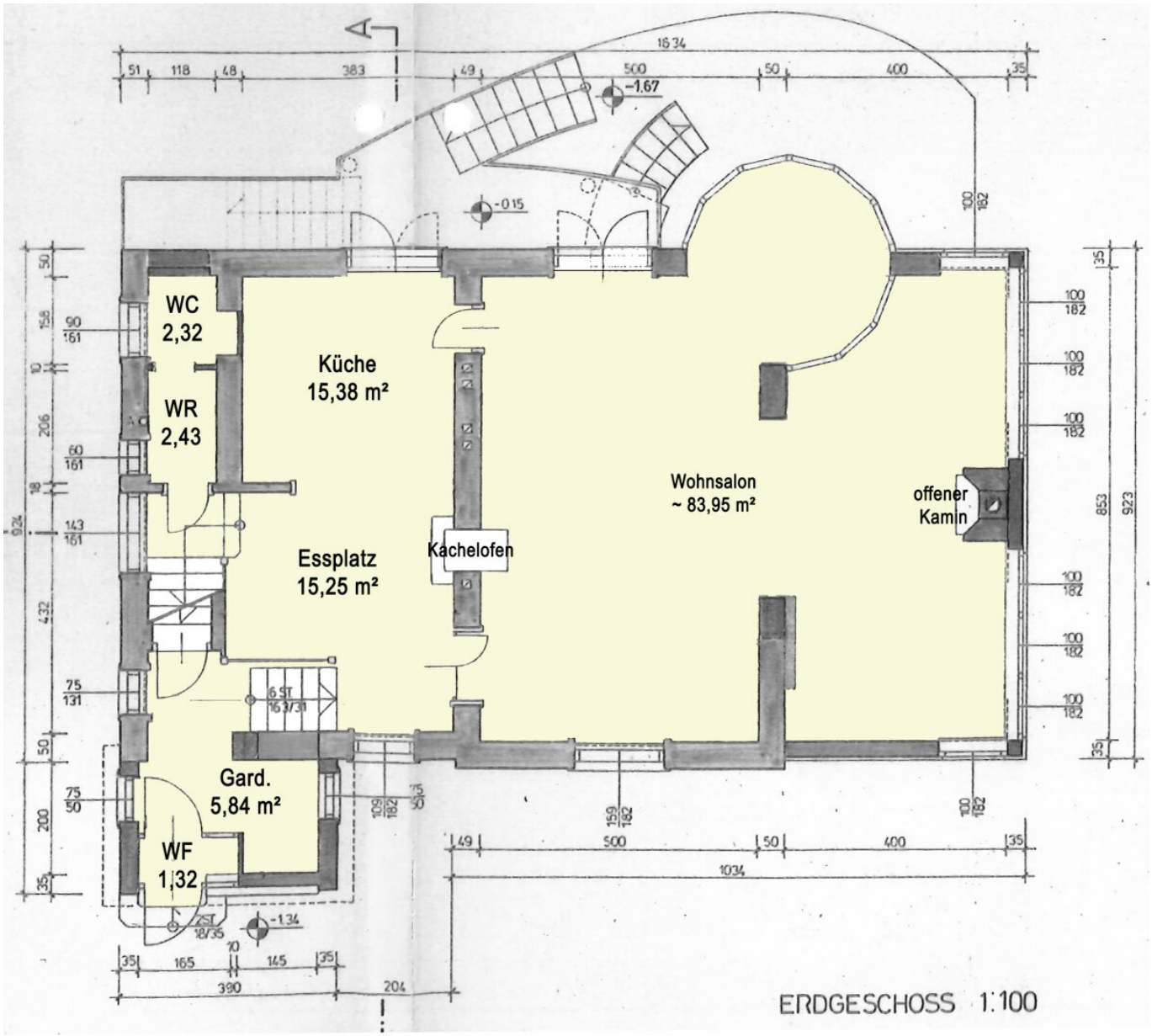


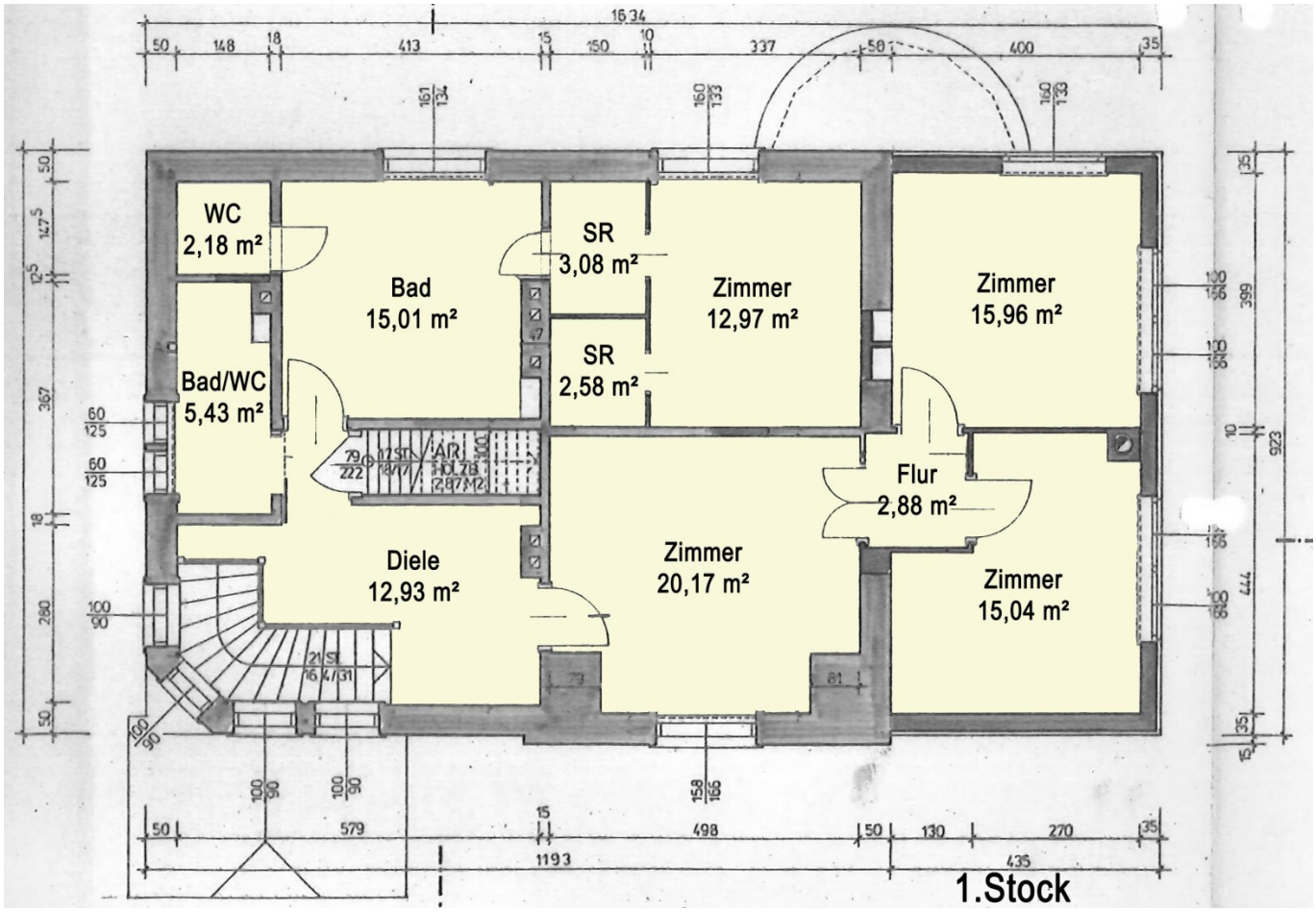


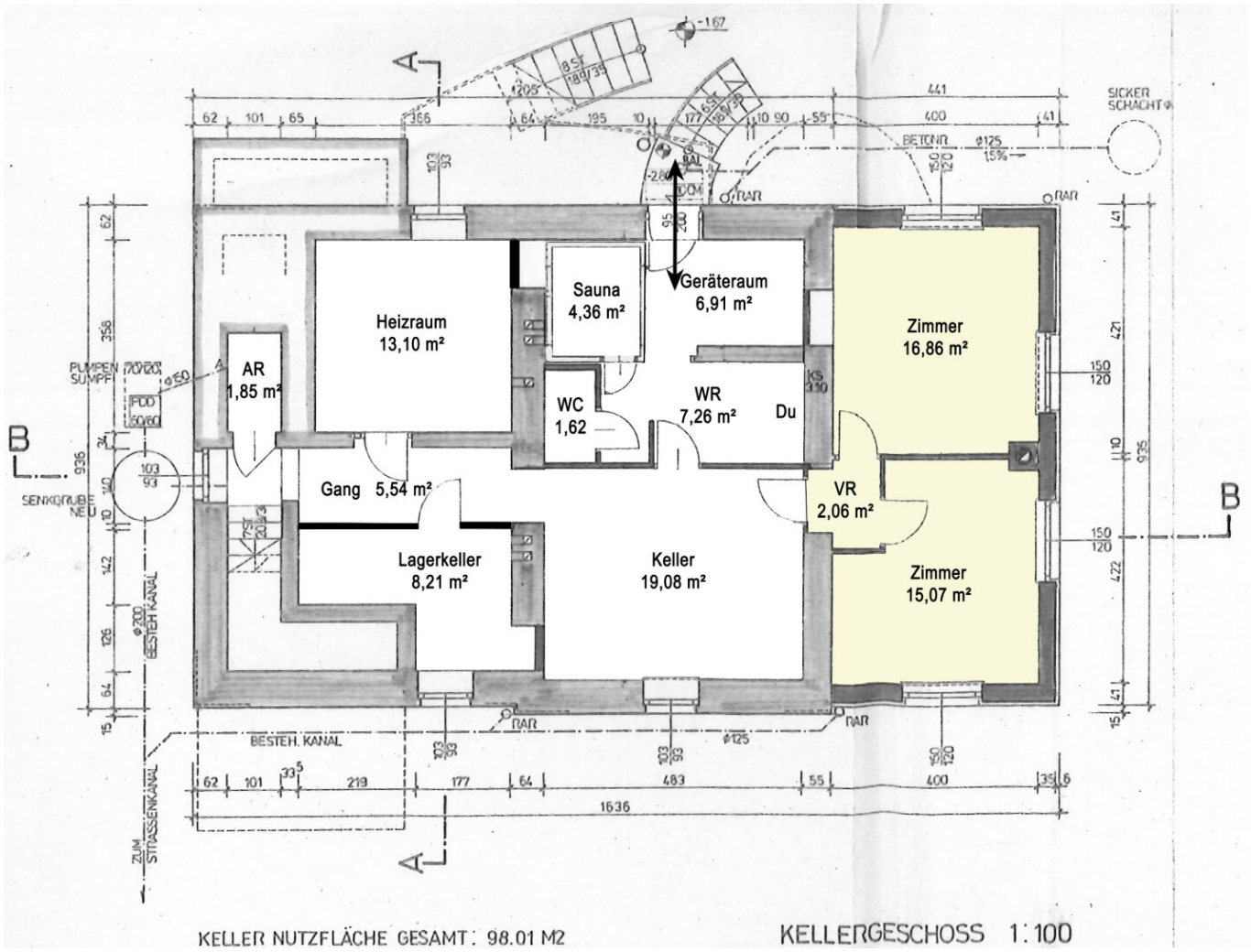







WC
2,32
WR
2,43
Küche
15,38 m²
Essplatz
15,25 m²
Kachelofen
Wohnsalon
~ 83,95 m²
offener
Kamin
Gard.
5,84 m²
WF
1,32
ERDGESCHOSS 1:100


WC
2,18 m²
Bad
15,01 m²
SR
3,08 m²
Zimmer
12,97 m²
Zimmer
15,96 m²
SR
2,58 m²
Bad/WC
5,43 m²
Flur
2,88 m²
Diele
12,93 m²
Zimmer
20,17 m²
Zimmer
15,04 m²
1.Stock


Heizraum
13,10 m²
Sauna
4,36 m²
Geräteraum
6,91 m²
Zimmer
16,86 m²
AR
1,85 m²
WC
1,62
WR
7,26 m²
Du
Gang 5,54 m²
VR
2,06 m²
Lagerkeller
8,21 m²
Keller
19,08 m²
Zimmer
15,07 m²
SICKERSCHACHT
BETON
BESTEH. KANAL
SENKGRUBE NEU
PUMPEN SUMPF
ZUM STRASSENKANAL
KELLER NUTZFLÄCHE GESAMT: 98.01 M2
KELLERGESCHOSS 1:100

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 m² 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 Schnellbahnlinie 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 m² 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 m² 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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap