Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage Nähe Norbertinum und Wienerwaldsee



Südliche Hausansicht

Objektnummer: 95131

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach-Lawies
Baujahr:	1971
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	114,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	G 299,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,18
Kaufpreis:	360.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Wiesinger

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

T +43 1 577 44 34
H +43 664 88 36 1414




















VENTA LUFTWÄSCHER




FUCHS

















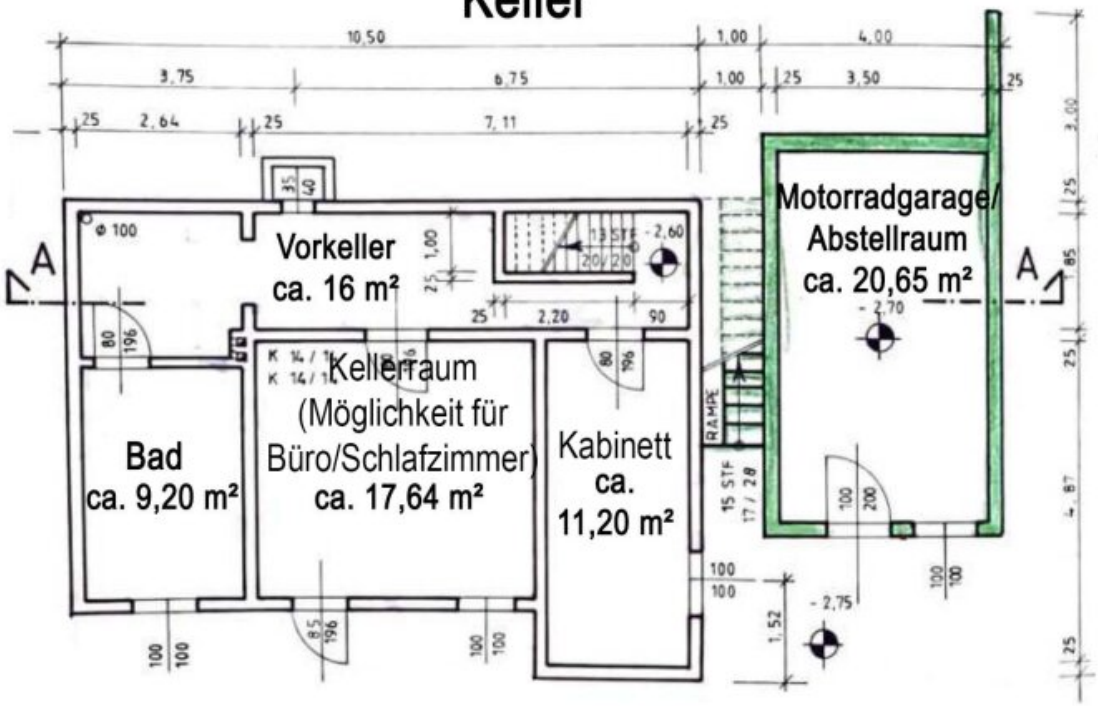



EUCERIN

Erdgeschoß



Keller



Objektbeschreibung

Das in begehrter Siedlungslage befindliche Einfamilienhaus wurde ca. in den Jahren 1971-1975 errichtet. 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 etwa 10 Minuten oder man stellt das Auto bequem beim Park + Ride ab.

Das Norbertinum (Volksschule, Wienerwald Gymnasium, Landwirtschaftliche Fachschule) liegt quasi "ums Eck" und ist praktisch zu Fuß zu erreichen. Das private Schulzentrum Sacre Coeur befindet sich in Pressbaum. Die Wiener Stadtgrenze (Wien Auhof oder Wien Liesing) liegt nur etwa 15 Autominuten entfernt.

Dieses gemütliche Einfamilienhaus in Holzriegelbauweise liegt auf einem leicht abfallenden Grundstück, umgeben vom herrlichen Grün des Wienerwaldes. Der Zugang zum Haus erfolgt trockenen Fußes vom Carport nordseitig über den begrünten Vorgarten. Von hier aus gelangt man in das Erdgeschoß, dort verteilt sich die Wohnfläche auf Vorraum, Badezimmer mit Dusche und WC, Abstellraum, Küche und zwei Zimmer. Beiden südlich ausgerichteten Zimmern ist ein sonniger Balkon vorgelagert, wobei sich die Balkontüre im kleineren der beiden befindet. Die Küche ist mit Einbaugeräten wie Geschirrspüler, Kühlschrank, Herd und Backrohr ausgestattet.

Über die Stiegen im Vorraum gelangt man in das Kellergeschoß. Hier befinden sich Vorkeller, Kabinett, Bad und entgegen des Einreichplans ein Kellerraum (mit Möglichkeit für ein Büro oder Schlafzimmer), der derzeit als Zimmer genutzt wird und über einen Gartenausgang verfügt.

Von hier aus gelangt man auf die Südterrasse und in den Garten mit Sträuchern und Altbaumbestand. Im geräumigen Badezimmer sind Dusche, Badewanne und Waschbecken vorhanden.

In der Motorradgarage gibt es viele Möglichkeiten, den Raum effizient zu organisieren. Weiteren Stauraum bietet die Gartenhütte an der südwestlichen Grundstücksgrenze.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <2.000m

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

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap