

# Villa Leonhard



**Objektnummer: 7070**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3013 Tullnerbach-Lawies
<b>Baujahr:</b>	1893
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	401,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	939,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	3.990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Boris Fischer**

FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien

T +43 1 342 222 99  
H +43 676 93 10 150  
F +43 1 342 222 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













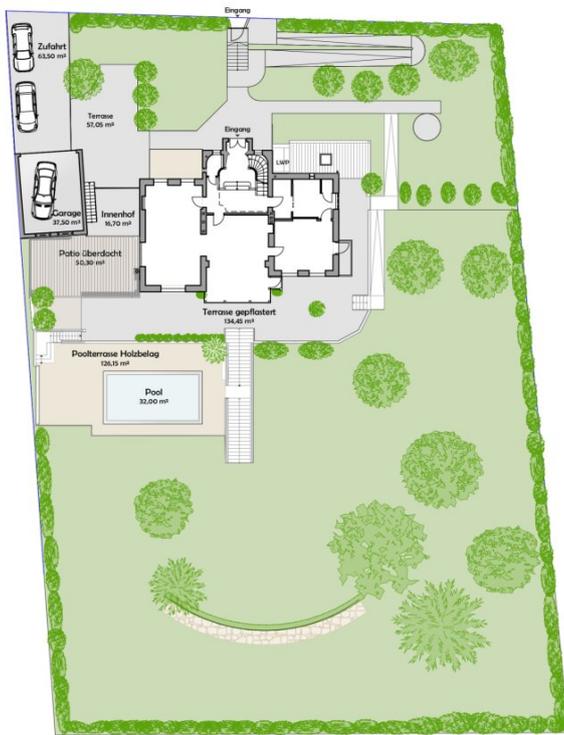












#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

ZUFAHRT ÜBERDACHT	63,50 m <sup>2</sup>
GARAGE	37,50 m <sup>2</sup>
TERRASSE	57,05 m <sup>2</sup>
PATIO ÜBERDACHT	50,30 m <sup>2</sup>
INNENHOF	16,70 m <sup>2</sup>
TERRASSE GEPFLASTERT	134,45 m <sup>2</sup>
POOLTERRASSE	126,15 m <sup>2</sup>
POOL	32,00 m <sup>2</sup>



ZUFAHRT ÜBERDACHT	63,50 m <sup>2</sup>
GARAGE	37,50 m <sup>2</sup>
TERRASSE	57,05 m <sup>2</sup>
PATIO ÜBERDACHT	50,30 m <sup>2</sup>
INNENHOF	16,70 m <sup>2</sup>
TERRASSE GEPFLASTERT	134,45 m <sup>2</sup>
POOLTERRASSE	126,15 m <sup>2</sup>
POOL	32,00 m <sup>2</sup>

## VILLA LEONHARD

3013\_Tullnerbach-Lawies

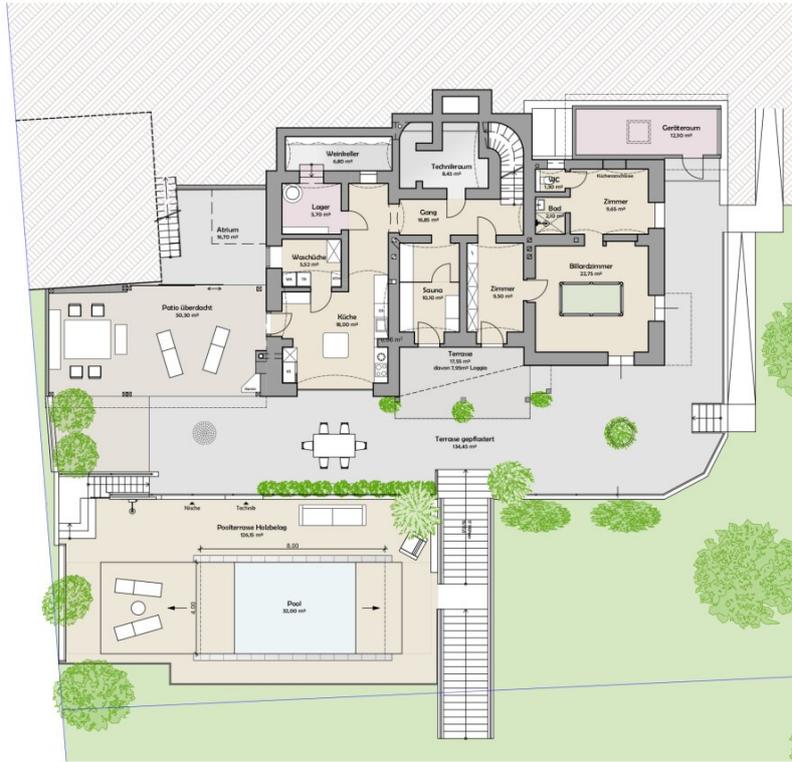
### Übersichtsplan

M 1:400

WIEN, 10.10.2024

artvis

Rudolfsplatz12/4a • 1010 Wien • Tel. +43 (699) 11718520



ERDGESCHOSS

0 1 2 3 4 5m




## VILLA LEONHARD

3013\_Tullnerbach-Lawies  
Erdgeschoss/ Außenanlagen

M 1:200  
WIEN, 10.10.2024

artvis  
Rudolfsplatz12/4a • 1010 Wien • Tel. +43 (699) 11718520



OBERGESCHOSS




**VILLA LEONHARD**

3013\_Tullnerbach-Lawies  
**Obergeschoss/ Außenanlagen**

M 1:200  
 WIEN, 10.10.2024

**artvis**  
 Rudolfplatz12/4a • 1010 Wien • Tel. +43 (699) 11718520



DACHGESCHOSS



WOHNEN DG	117,70 m <sup>2</sup>
LOGGIA	10,00 m <sup>2</sup>
<b>WOHNEN SUMME</b>	<b>127,70 m<sup>2</sup></b>

## VILLA LEONHARD

3013\_Tullnerbach-Lawies

**Dachgeschoss**

M 1:100

WIEN, 10.10.2024

**artvis**

Rudolfspitz12/4a • 1010 Wien • Tel. +43 (699) 11718520

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche Villa in einer der schönsten Lagen des Wienerwalds. Die Villa wurde um die Jahrhundertwende von Architekt Leonhard geplant und 1893 errichtet. Der gesamte Hügel „die Lawies“ wurde dabei in großzügige Grundstücke geteilt und im Rahmen eines Architektur - Wettbewerbes gleichzeitig entwickelt und bebaut - damit wurde sichergestellt, dass jede Villa ihren eigenen Stil in eleganter Nachbarschaft erhält. Diese Struktur ist bis heute erhalten und einmalig. Damals wie heute ein „Luftkurort“.

Diese Jahrhundertwendevilla in Aussichtslage mit unverbaubarem Blick wurde 2019-2022 aufwendig und mit viel Finderspitzengefühl kernsaniert und restauriert. Dadurch konnte ihr historischer Charme erhalten bleiben, wurde aber durch modernen Komfort gepaart mit mediterranem Flair ergänzt. Ein besonders Augenmerk lag auf dem Erhalt der zahlreichen Originaldetails. Die Netto-Wohnfläche beträgt ca. 400 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über 3 Ebenen. Das Haus selbst ist auf einem großzügigen Grundstück von 2.848 m<sup>2</sup> situiert, welches noch über Baureserven verfügt (bestehend aus 2 Grundstücken, wovon das 2te Grundstück noch bebaut werden könnte). Für den Fuhrpark stehen gesamt 4 Stellplätze zur Verfügung, wovon 2 Garagenstellplätze sind, die beiden anderen sind überdachte Außenplätze.

Betreten wird diese prachtvolle Villa durch ein beeindruckendes Entree mit Eingangshalle von 9 Metern Höhe und einer Treppe im "Scarlett O'Hara" Stil. Es stehen vier Schlafzimmer mit drei Bädern sowie zugehörigen und WC's zur Verfügung. Die Wohnebene besticht durch Großzügigkeit sowie einer offenen Küche mit exklusiven Geräten von Miele. Im Wohnzimmer befindet sich selbstverständlich ein offener Kamin, um Herbst und Winter angenehm zu verbringen. Ein besonderes Highlight ist die zusätzliche Küche auf Gartenebene. Weitere Annehmlichkeiten sind Sauna, Weinkeller (Steingewölbe), eine überdachte Patio (50m<sup>2</sup>) mit offenem Kamin und Atrium. Im Gartenbereich befindet sich eine umlaufende Terrasse, die zum Verweilen an den unterschiedlichsten Orten einlädt. Ein weiteres Highlight ist sicherlich der 4x8 Meter große, beheizbare Salzwasserpool mit Gegenstromanlage, der durch ein Sliding Cover geschützt werden kann. Der Garten wird durch eine automatische Bewässerungsanlage in Schuss gehalten, die von einem eigenen Hausbrunnen gespeist wird, der über Trinkwasserqualität verfügt. Eine stimmungsvolle Gartenbeleuchtung ist ebenfalls vorhanden. Für Gäste gibt es eine komplett ausgestattete Einliegerwohnung (inkl. eigener Dusche und WC).

Der parkähnliche Garten, mit tollem Altbaumbestand (Mammutbaum, Linden, Obstbäumen...), gewährt ein hohes Maß an Privatheit!

Auf der technisch Seite wird natürlich ebenfalls modernster Standard geboten. Fußbodenheizung mit zusätzlich Radiatoren, die über eine Luftwärmepumpe kombiniert, mit einer PV Anlage beheizt wird, Deckenkühlung in den Schlafräumen sowie diverse Beschattungsmöglichkeiten und eine moderne Alarmanlage runden das Angebot dieser außergewöhnliche Immobilie ab. Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass

Einrichtung und Inventar nicht im Preis inkludiert ist.

## **Aufteilung:**

### **1. Obergeschoss / Eingangsebene**

- Eingangshalle ca. 21,30 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 39,50 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 42,00 m<sup>2</sup>
- ZI 1 ca. 22,50 m<sup>2</sup> + 3,12 m<sup>2</sup> Balkon
- Bad + WC ca. 17,80 m<sup>2</sup>

### **2. Obergeschoss / Dachgeschoss**

- Galerie / Treppe ca. 14,00 m<sup>2</sup>
- ZI 2 ca. 24,00 m<sup>2</sup> + 5,00 m<sup>2</sup> Loggia
- Bad + WC ca. 14,45 m<sup>2</sup>
- Galerie (ZI 2) ca. 14,45 m<sup>2</sup>
- ZI 3 ca. 26,20 m<sup>2</sup> + 5,00 m<sup>2</sup> Loggia
- Bad + WC ca. 7,75 m<sup>2</sup>
- Garderobe (ZI 3) ca. 3,35 m<sup>2</sup>
- ZI 4 ca. 13,50 m<sup>2</sup>

### **Erdgeschoss / Gartengeschoss**

- Gang ca. 16,85 m<sup>2</sup>
- Einliegerwohnung ca. 13,05 m<sup>2</sup>

- Billardzimmer ca. 22,75 m<sup>2</sup>
- Kabinett ca. 9,50 m<sup>2</sup>
- Sauna ca. 10,10 m<sup>2</sup> + Terrasse / Loggia (17,55 m<sup>2</sup>)
- Gartenküche ca. 18,00 m<sup>2</sup>
- Waschküche ca. 5,52 m<sup>2</sup>
- Lager ca. 5,70 m<sup>2</sup>
- Weinkeller ca. 6,80 m<sup>2</sup>
- Terrassenebene ca. 134,45 m<sup>2</sup>
- Patio überdacht ca. 50,30 m<sup>2</sup>
- Atrium ca. 16,70 m<sup>2</sup>
- Geräteraum ca. 12,30 m<sup>2</sup>
- Poolebene ca. 126,15 m<sup>2</sup>
- Pool ca. 32,00 m<sup>2</sup>

**Ausstattung:**

- Fußbodenheizung mit zusätzlich Radiatoren
- Luftwärmepumpe und PV-Anlage
- Deckenkühlung in den Schlafräumen
- Alarmanlage
- Weinkeller
- Sauna
- Billardzimmer
- Gartenküche + großzügige überdachte Freiräume

- Salzwasserpool
- historischer Garten mit Bewässerung und Beleuchtung

### **Infrastruktur:**

In 5 Min. erreicht man zu Fuß den Bahnhof und weiteren 20 Min. Fahrzeit den Westbahnhof oder man fährt 12 Min. zur U4 beim Bahnhof Hütteldorf. Mit dem Auto ist man in circa 35 Minuten in der Innenstadt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind selbstverständlich fußläufig erreichbar, wie z.B. Lebensmittelmarkt und Apotheke. Ein Kinderarzt ist nur wenige Häuser entfernt. Die Privatschule "Sacre Coeur" ist in Gehdistanz (10 Min). Die öffentliche Schule "Norbertinum" ist ebenfalls gut zu erreichen. Eine öffentliche Volksschule befindet sich ebenfalls im Ort.

Der Wienerwald ist keine 200 Meter entfernt: Aktivitäten wie Wandern, Rad fahren, Reiten, und Jagen bieten sich an. Der örtliche Tennisclub befindet sich ebenfalls in Gehdistanz.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <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