Aufwendig revitalisierte und stilvoll ausgebaute, historische Wienerwaldvilla in Tullnerbach



Startfoto

Objektnummer: 95272

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach
Baujahr:	1894
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	210,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	23,50 m²
Heizwärmebedarf:	168,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,03
Kaufpreis:	690.000,00 €

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



















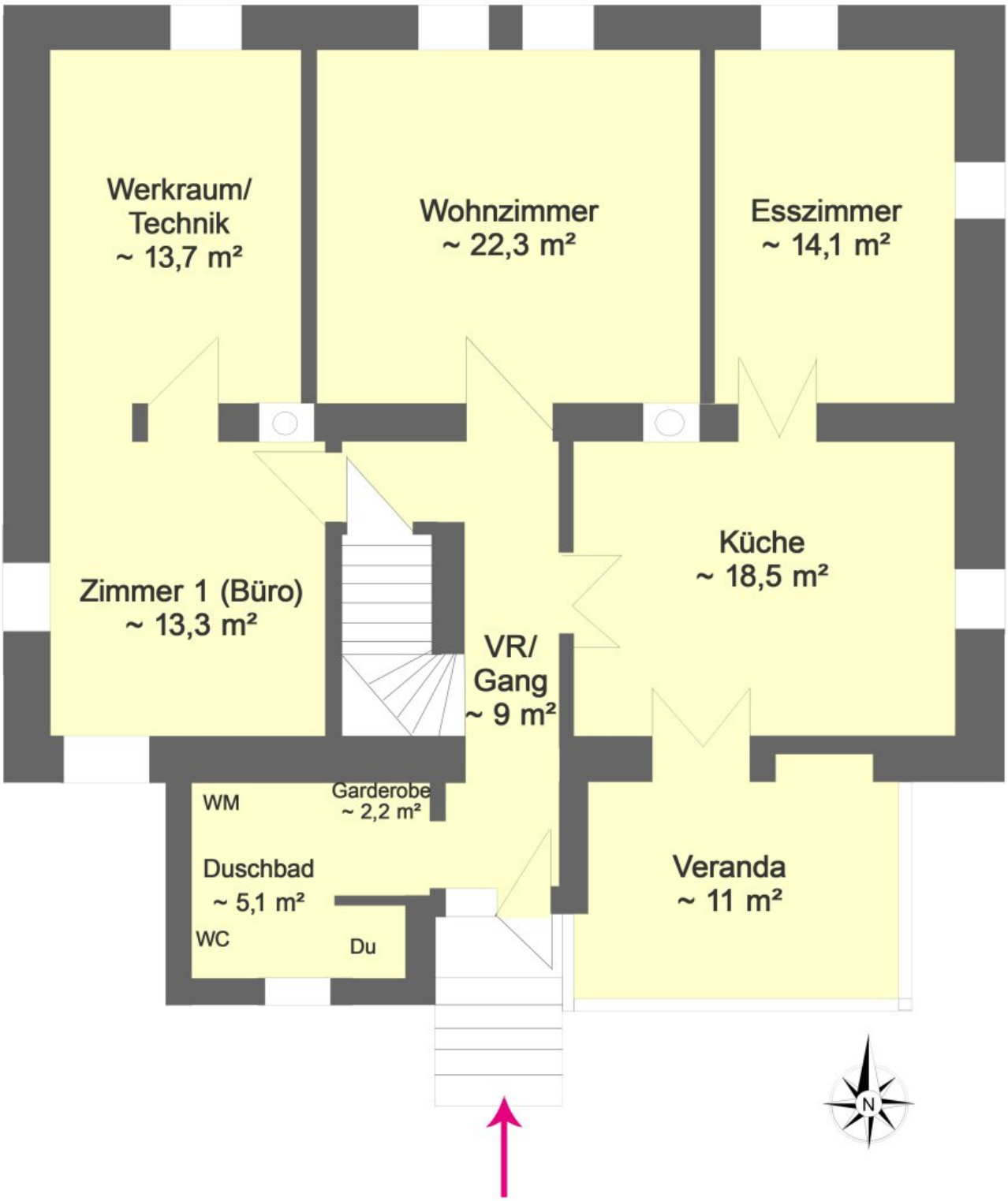


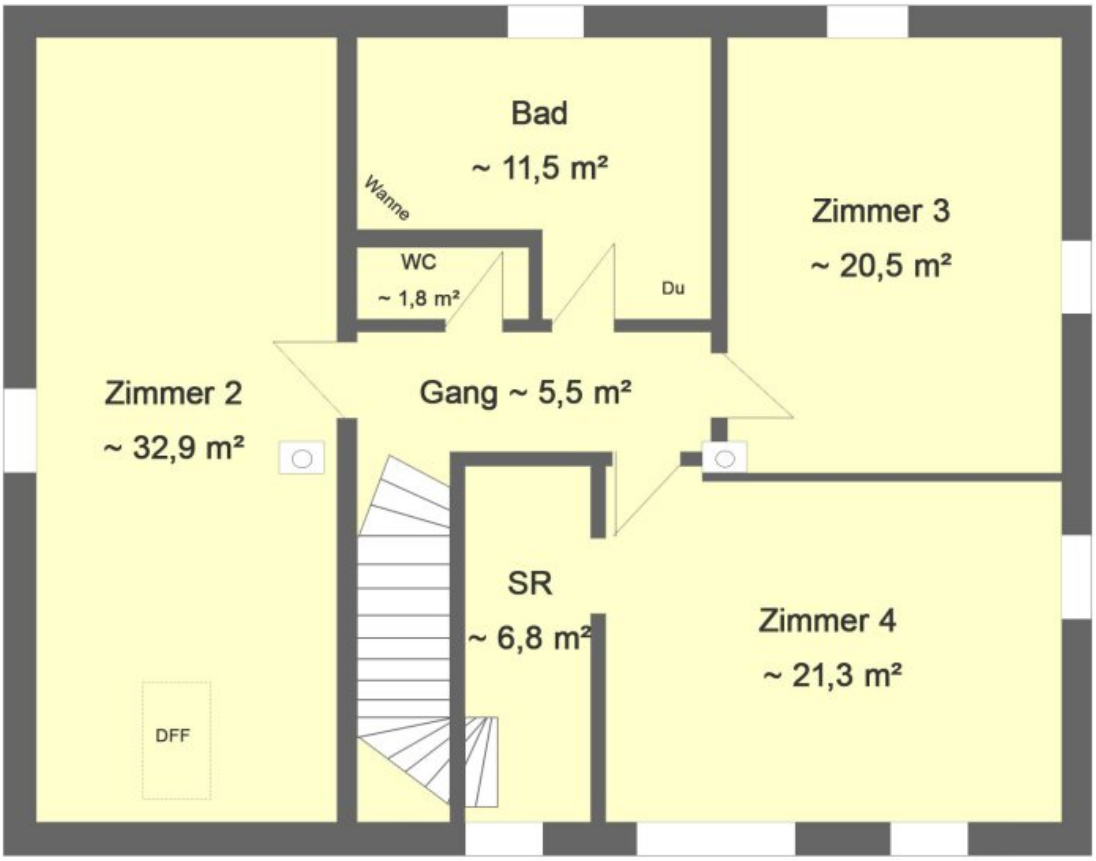









Werkraum/
Technik
~ 13,7 m²
Wohnzimmer
~ 22,3 m²
Esszimmer
~ 14,1 m²
Zimmer 1 (Büro)
~ 13,3 m²
VR/
Gang
~ 9 m²
Küche
~ 18,5 m²
WM
Garderobe
~ 2,2 m²
Duschbad
~ 5,1 m²
WC
Du
Veranda
~ 11 m²
N


Bad
~ 11,5 m²
Wanne
WC
~ 1,8 m²
Du
Zimmer 3
~ 20,5 m²
Zimmer 2
~ 32,9 m²
Gang ~ 5,5 m²
SR
~ 6,8 m²
Zimmer 4
~ 21,3 m²
DFF

Objektbeschreibung

Auf einem großzügigen Grundstück mit Südausrichtung wurde die gegenständliche, erstklassig erhaltene Wienerwaldvilla Ende des 19. Jahrhunderts errichtet. Die erste schriftliche Baubewilligung stammt aus dem Jahre 1894.

Zwischen 2004-2006 wurde die Villa, mit Rücksicht auf die alte Bausubstanz, aufwendig revitalisiert, im Inneren wurden historische Elemente mit modernem Wohnkomfort verbunden. Das Obergeschoß wurde in Holzriegelbauweise in zeitgemäßem Standard komplett neu gebaut, ein Ziegeldach aufgesetzt, Verblechung und Dachrinnen erneuert und die Wohnfläche erweitert. Im Erdgeschoß wurden Böden teilweise neu verlegt, sämtliche Leitungen, Elektro- und Sanitärinstallationen, Kanal und Wasserrohre wurden erneuert. 6 m² Solarpanele am Dach sorgen in der Übergangszeit und im Sommer für warmes Wasser. Der ursprüngliche Erdkeller wurde im Zuge der Renovierung abgegraben und mit einer Rollierung untergraben.

Die rund 210 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Geschoße. Der Zugang erfolgt ostseitig über die Brentenmaisstraße und führt über den sehr gepflegten, ebenen Garten mit Altbaumbestand, Obstbäumen und liebevoll angelegten Blumenbeeten zum Eingang im Erdgeschoß.

Hier befinden sich, vom zentralen Vorraum mit Originalfliesen des 19. Jahrhunderts ausgehend, eine Garderobe und ein Badezimmer mit Dusche und WC. Von der großzügigen FM-Küche mit Markengeräten gelangt man auf die nach Süden ausgerichtete Veranda und weiter in den uneinsehbaren Garten. Gegenüber liegt das Esszimmer, der verlegte Eichenparkett in Fischgrät strahlt zeitlose Eleganz aus. Weiters befinden sich im EG ein Wohnzimmer mit originalem, aufgearbeiteten Eichenparkett und einem neu aufgesetzten Kachelofen. Ein Arbeitszimmer mit Terracottafliesen und ein Technikraum komplettieren das Raumangebot. Alle Räume verfügen, im Flair des Stilaltbaus, über eine Raumhöhe von 3,10 Metern.

Eine Treppe mit Originalstufen führt ins ausgebaute Obergeschoß, wo es neben dem Vorraum, ein fast 40 m² großes, südwestlich ausgerichtetes Zimmer mit Dachflächenfenstern und ein weiteres nordöstliches Zimmer gibt. Besonders hell und geräumig bietet sich das Schlafzimmer mit außergewöhnlichen Rundfenstern und angeschlossenem begehbarem Schrank. Das moderne Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche wurde mit einem speziellen Schiffsboden in Nussbaum ausgestattet, der durch sein Tiefbraun den Räumen eine warme, edle Ausstrahlung verleiht. Ein separates WC ist vorhanden. In Zimmer 2 befinden sich Dachschrägen, alle anderen Räume im Obergeschoß haben eine Raumhöhe von mindestens 2,70 Metern.

Das Schulzentrum Norbertinum ist zwei Busstationen entfernt, Infrastruktureinrichtungen (Ärzte, Bank, Supermärkte, Geschäfte, Schulen, Kindergarten, Gastronomiebetriebe und vieles mehr) und Einkaufsmöglichkeiten sind in Gehweite. Gleich bei der Villa beginnt der Radweg

zum Naherholungsgebiet Wienerwaldsee. In etwa 250 Meter Entfernung ist man mitten im Wienerwald mit seinen unzähligen Spazier- und Wanderwegen. Die Stadtgrenze Wiens (entweder über Wien – Auhof oder über Wien – Liesing) ist in wenigen Autominuten erreichbar. Der nur wenige Gehminuten entfernte Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum bietet eine direkte und rasche, öffentliche Verkehrsverbindung sowohl nach Wien-Hütteldorf als auch nach St. Pölten.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung, der 7000l Tank befindet sich im Vorgarten. Ein Teilkeller mit über 23 m² bietet Stauraum.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap