Einzigartige Wienerwaldvilla in Tullnerbach-Lawies - großzügiges Grundstück in absoluter Toplage



Drohnenfoto

Objektnummer: 95294

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach-Lawies
Baujahr:	1898
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	174,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Keller:	58,32 m²
Heizwärmebedarf:	G 287,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,17
Kaufpreis:	890.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

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

H +43 664 915 6444

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





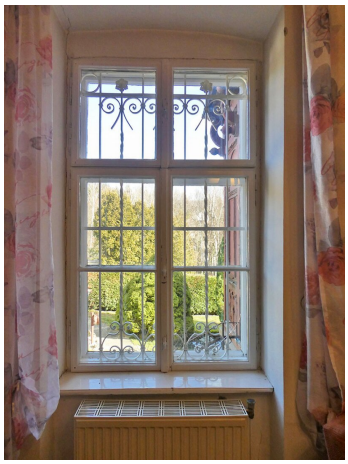


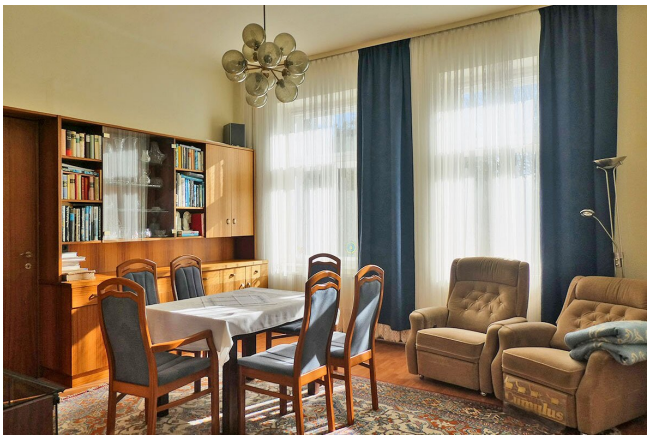
























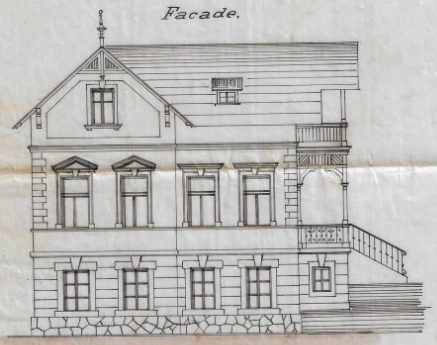


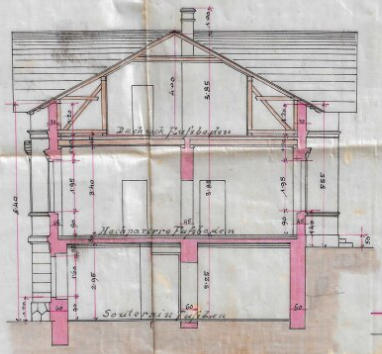
Plan

zur Erbauung einer Villa in Tullnerbach, Egererstrasse № 2
Eigenthümer: Herr C. Hölzl.

Pzm № 305/89 : 305/1 ex

Facade.



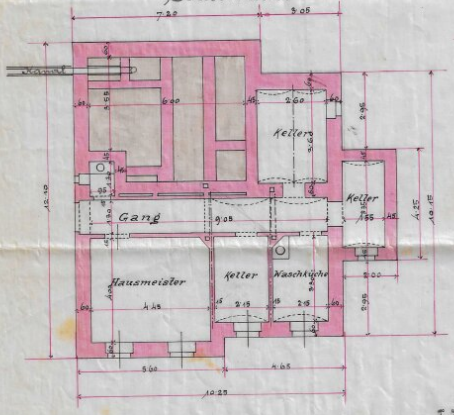


Situation.

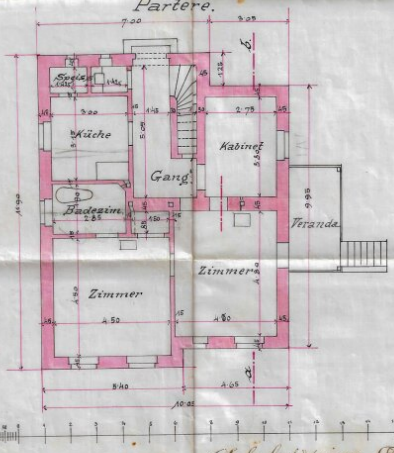


J. 1476/ex 808
18/10 808
An Gegenzeichnung:
J. H.
Louise Hölzl

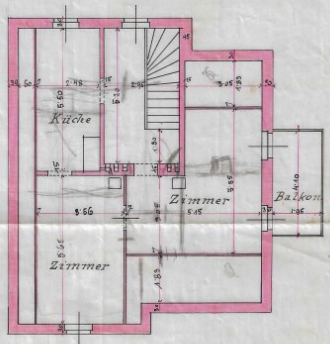
Souterrain.



Parterre.



Dachstock.



Kr. Absdorf, am 28. Oktober 1898.

Franz Kachler
Architekt

Joh. Holzinger, Gemeindevorsteher
als Baubewilligungsbehörde

Objektbeschreibung

Diese Villa aus dem späten 19. Jahrhundert steht auf einem sonnigen, südost-orientierten Eckgrundstück (ca. 1.700 m²) in bester Lage von Tullnerbach-Lawies. Errichtet 1898 von Baumeister Franz Kachler, bietet das Haus mit seiner charakteristischen Holzveranda historischen Charme und viel Gestaltungsspielraum.

Objekt-Highlights:

- Grundstück: ca. 1.700 m²
- Wohnnutzung: derzeit 2 separate Einheiten (EG & DG)
- Keller: teilweise ausgebautes Souterrain
- Doppelgarage (Baujahr ca. 1961)
- Keine Denkmalschutzauflagen
- Holzveranda über zwei Geschosse, erhalten aus 1906

Zustand & Potenzial:

Das Gebäude befindet sich in mäßigem Zustand, bietet jedoch eine solide Basis für Restaurierung, Modernisierung oder Neubebauung. Innerhalb der Baufluchtlinien sind ca. 303 m² verbaubar; bis zu zwei Nebengebäude (gesamt max. 100 m²) zulässig.

Lage:

Ruhige, grüne Wohnlage mit bester Anbindung:

- Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum (S-Bahn, REX) fußläufig
- A1-Anschluss Pressbaum wenige Minuten entfernt
- Schulen (Norbertinum, Sacré-Coeur) und Nahversorgung in Gehdistanz
- Wienerwaldsee und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Tür

Fazit:

Charmante Wienerwaldvilla mit Geschichte, großzügigem Grundstück und vielfältigem Entwicklungspotenzial - ideal für Liebhaber historischer Architektur, Familien oder Bauträger mit Gespür für Qualität.

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 <500m
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