Wienerwaldvilla Leonhard: meisterhaft kernsaniert und mit hochwertigster Ausstattung veredelt



Objektnummer: 95378

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach-Lawies
Baujahr:	1894
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	416,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	2
Terrassen:	4
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	F 209,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Kaufpreis:	3.960.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Irene Dräxler

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







































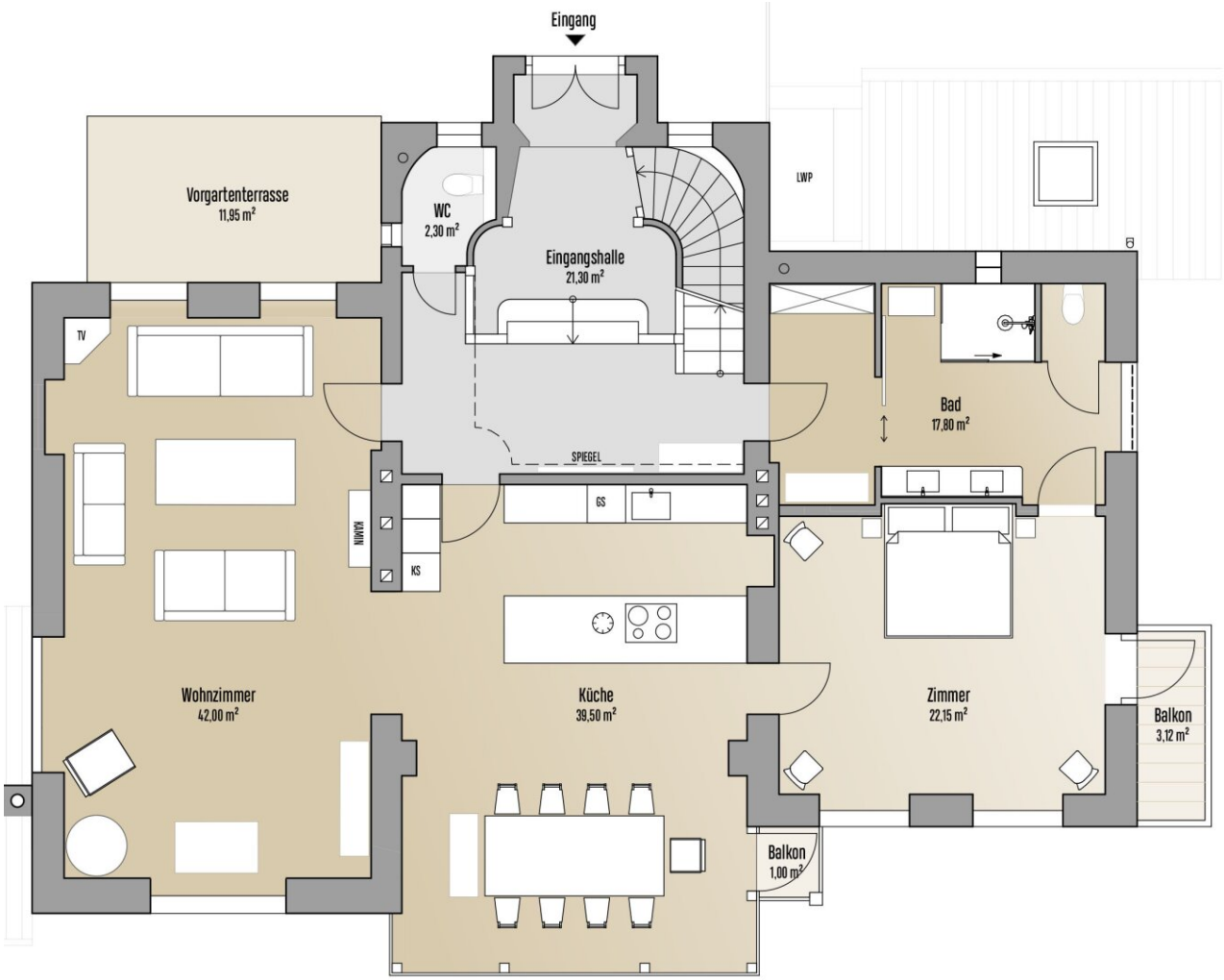


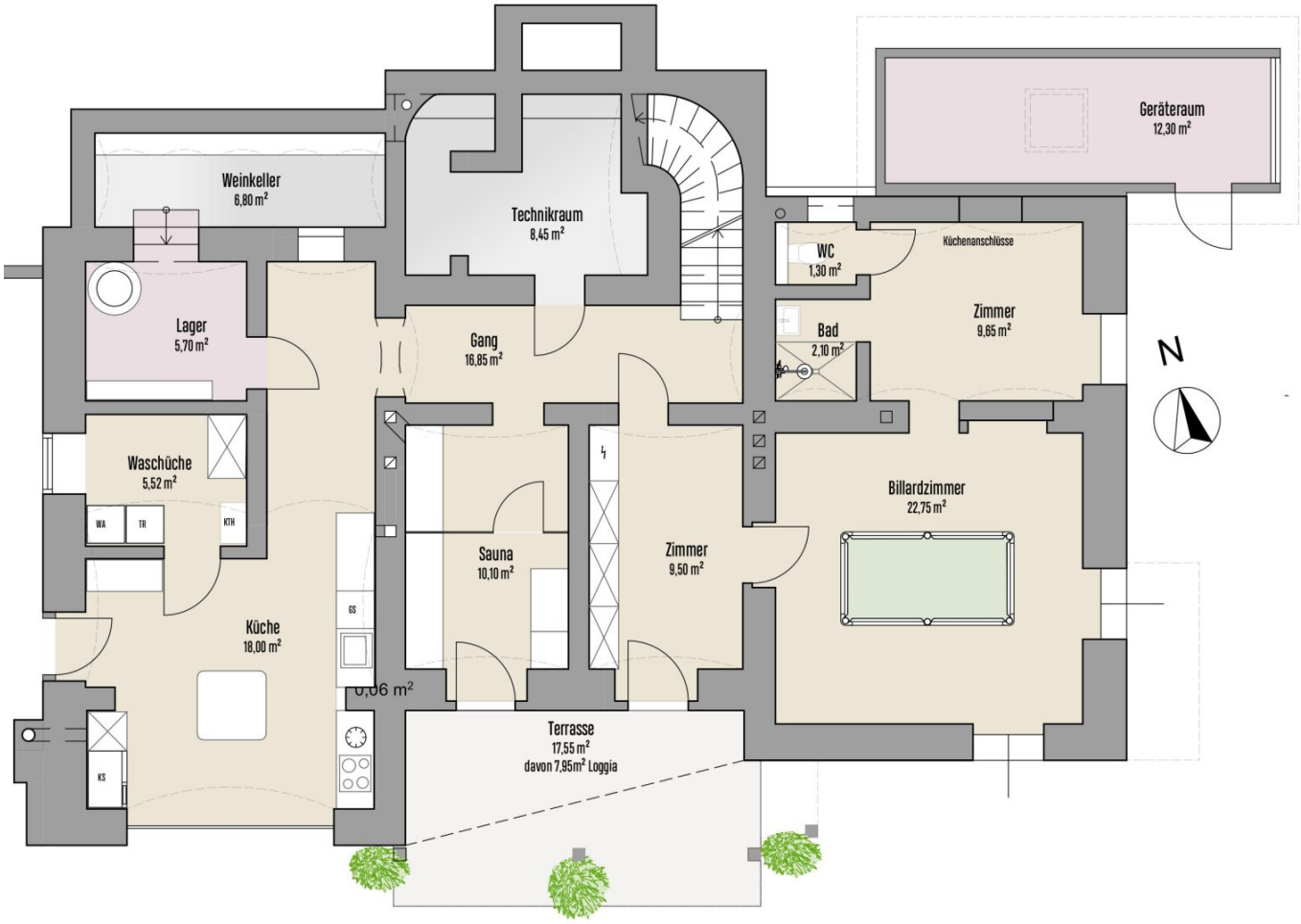









Eingang
Vorgartenterrasse
11,95 m²
WC
2,30 m²
Eingangshalle
21,30 m²
LWP
TV
SPIEGEL
Bad
17,80 m²
KAMIN
GS
KS
Wohnzimmer
42,00 m²
Küche
39,50 m²
Zimmer
22,15 m²
Balkon
3,12 m²
Balkon
1,00 m²


Weinkeller
6,80 m²
Technikraum
8,45 m²
Geräteraum
12,30 m²
WC
1,30 m²
Küchenanschlüsse
Lager
5,70 m²
Gang
16,85 m²
Bad
2,10 m²
Zimmer
9,65 m²
N
Waschküche
5,52 m²
WA
TR
KTH
Sauna
10,10 m²
Zimmer
9,50 m²
Billardzimmer
22,75 m²
GS
Küche
18,00 m²
0,06 m²
KS
Terrasse
17,55 m²
davon 7,95m² Loggia


Bad
(darüber Galerie)
14,45 m²
WC
1,00 m²
Luftraum
Bad
7,75 m²
Gard.
3,35 m²
Galerie
23,54 m²
Loggia
5,00 m²
Zimmer
26,20 m²
Zimmer
24,00 m²
Zimmer
13,50 m²
Garderobe
Loggia
5,00 m²

Objektbeschreibung

Die historische Villa „Leonhard“, errichtet um 1893 nach den Plänen ihres Namensgebers, vereint den Charme der Jahrhundertwende mit modernstem Wohnkomfort. Eingebettet in die begehrte Villenlage von Tullnerbach-Lawies, einer traditionsreichen Sommerfrische der Wiener Bevölkerung, besticht das Anwesen durch seine einzigartige Kombination aus Eleganz, Ruhe und naturnahem Wohnen.

Auf einem großzügigen Grundstück von rund 2.848 m², bestehend aus zwei Parzellen – wobei eine zusätzliche Bebauung möglich –, bietet die Villa etwa 416 m² Wohnfläche. Zwischen 2019 und 2022 wurde das Gebäude umfassend und hochwertig kernsaniert: Sämtliche Leitungen, Dach und Dämmung wurden erneuert, moderne Dachflächenfenster integriert sowie eine Lift-Vorbereitung umgesetzt. Eine Kühldecke in den Schlafräumen sorgt für angenehmes Raumklima.

Im Inneren verbindet die Villa historische Details mit exklusiver Ausstattung. Die repräsentative Eingangshalle führt in eine großzügige Wohnküche mit hochwertiger Tischlerausstattung und Geräten von Miele sowie in stilvolle Wohn- und Essbereiche mit Kamin und restaurierten Originalelementen. Mehrere Schlafzimmer mit Loggien und Bädern bieten höchsten Wohnkomfort.

Das Gartengeschoß umfasst eine separate Einliegerwohnung, Wellnessbereich mit Sauna, Weinkeller sowie direkten Zugang zu weitläufigen Terrassen. Highlight des Außenbereichs ist die aufwendig gestaltete Garten- und Poollandschaft mit beheizbarem Salzwasserpool, großzügigen Terrassenflächen und parkähnlichem Altbaumbestand.

Die Lage überzeugt durch perfekte Balance zwischen Natur und Infrastruktur: Der Wienerwald liegt nur wenige Schritte entfernt, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum eine rasche Anbindung nach Wien und St. Pölten gewährleisten. Diese Villa bietet somit ein außergewöhnliches Wohnambiente für höchste Ansprüche.

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