Historische Villa mit wunderschönem Garten im Wienerwald



Objektnummer: 4245

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Tullnerbach-Lawies
Baujahr:	1910
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	730,00 m²
Nutzfläche:	821,70 m²
Zimmer:	22
Bäder:	4
WC:	7
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 179,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaufpreis:	6.300.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Brunhilde Körbler

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

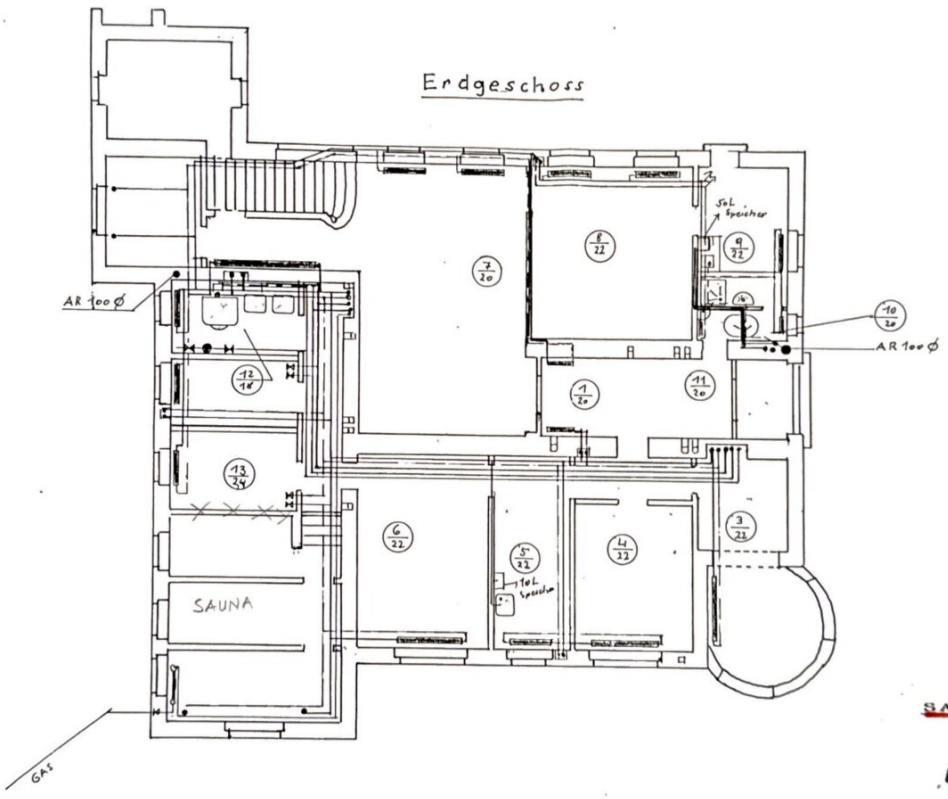
T +43 1 512 1484
H +43 664 1051641

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

HAUS - PLÄNE

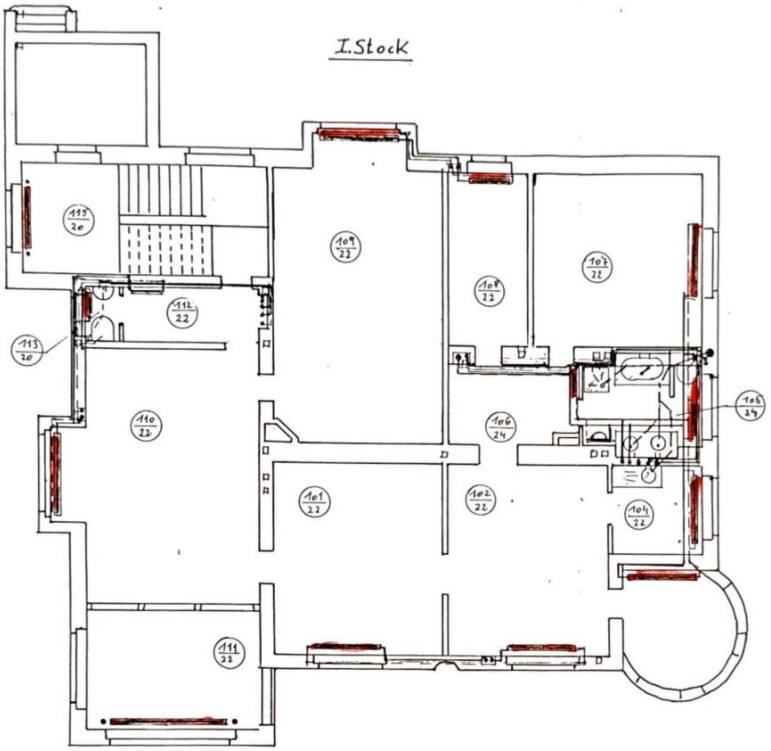


SANITÄR + HEIZUNG

[redacted] TULLNERBACH

Dat[redacted]1
24.02.95

Fa. H.Hajek GesmbH.
3041 Asperhofen,Grabensee 28
Tel.02772/8246 Fax02772/8407



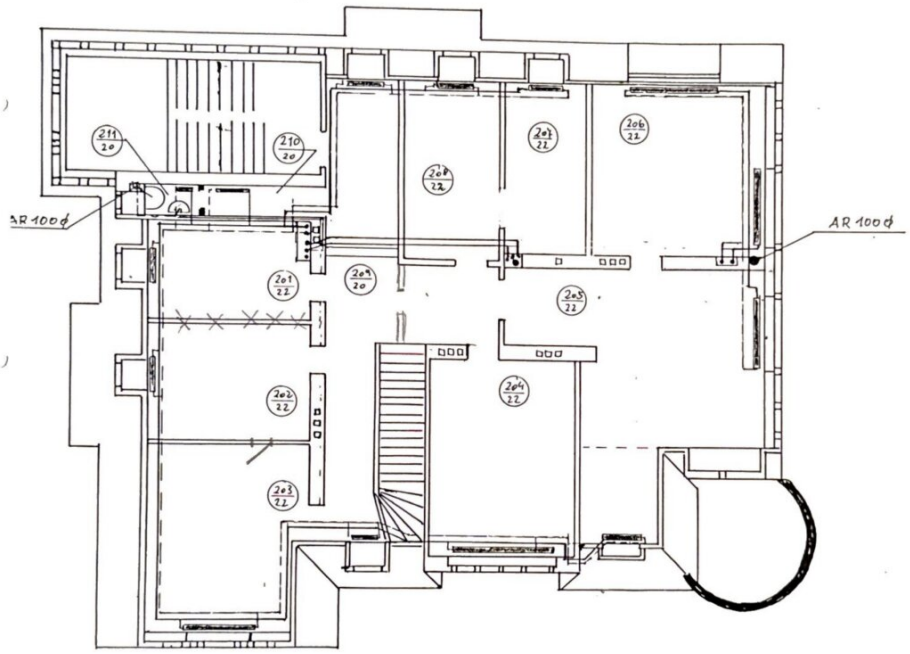
SANITÄR + HEIZUNG

[redacted]
3013 TULLNERBACH

Dat[redacted]:
24.02.95

Fa. H.Hajek GesmbH.
3041 Asperhofen,Grabensee 28
Tel.02772/8246 Fax02772/8407

2. Stock



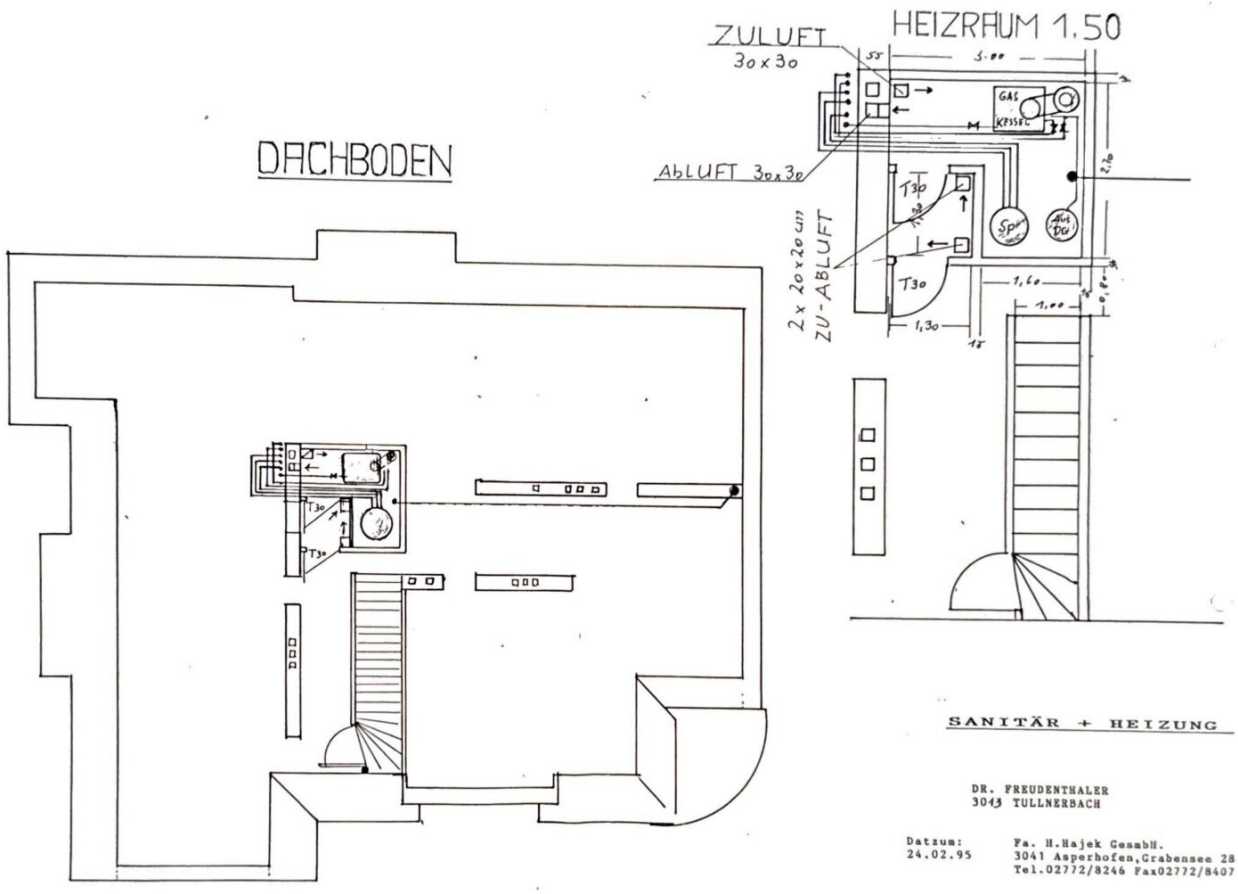
SANITÄR + HEIZUNG

[redacted]

3043 TULLNERBACH

Dat[redacted]:
24.02.95

Fa. H.Hajek GesmbH.
3041 Asperhofen,Grabensee 28
Tel.02772/8246 Fax02772/8407



SANITÄR + HEIZUNG

DR. FREUDENTHALER
3013 TULLNERBACH

Datum:
24.02.95

Fa. H.Hajek GesmbH.
3041 Asperhofen,Grabensee 28
Tel.02772/8246 Fax02772/8407

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine geschichtsträchtige Villa in Toplage mitten in der Natur im Wienerwald ohne direktes vis-á-vis.

Die im Jahre 1910 erbaute Villa im Wienerwald ist ein beeindruckendes Anwesen mit einer Größe von knapp ca. 820 m2 Nutzfläche. Sie besticht durch ihren historischen Charme und ihre architektonische Schönheit. Die Villa wurde auf einem großzügigen, ca. 5.385 m2 großen, Grundstück erbaut und ist von einem großzügigen Garten umgeben, der eine idyllische Atmosphäre mit seinen wunderschönen Bäumen bietet.

Das Anwesen bietet zahlreiche Räumlichkeiten, die sowohl für private als auch geschäftliche Zwecke genutzt werden können. Mit einer Wohnfläche von ca. 730 m2 bietet die Villa ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die historischen Elemente wie hohe Decken, Stuckverzierungen, wunderschöne Holzvertäfelungen und prächtige Fenster verleihen den Räumen einen einzigartigen Charakter.

Beim Betreten der Villa gelangen Sie in das einladende Entrée, welches Sie direkt in die imposante Empfangshalle führt. Linkerhand des Eingangsbereiches führt ein Flur zu den Wohnräumlichkeiten des Erdgeschosses. Im Erker befindet sich ein lichtdurchflutetes rundes Zimmer, welches ideal als Frühstückszimmer genutzt werden kann. Anschließend gelangt man in kleines Esszimmer, welches direkt neben der geräumigen Küche liegt. Ebenso befindet sich hier ein Raum, welcher als Wohnzimmer oder Büro genutzt werden kann. Über eine Verbindungstüre gelangen Sie in einen weiteren Flur und weiter zu den Kellerräumen der Villa. Hier ist sowohl eine Sauna, Dampfbad, als auch ein Hauswirtschaftsraum, sowie eine Werkstatt und ein Vorratsraum. Am Ende es Flures gelangen Sie auch hier in die Eingangshalle, welche dank der hohen, gewölbten Decken und den abgerundeten Fenstern, einen herrschaftlichen Charme versprüht. Die Eingangshalle führt Sie in ein Durchgangszimmer und den Vorraum zur Garage, welche ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge und Gartenutensilien bietet. Im Vorraum befinden sich außerdem eine kleine Küche, sowie eine Dusche und ein WC, welches vor allem nach Arbeiten im Garten einen überaus praktischen Aspekt hat. In der Empfangshalle ist der Aufgang zu den oberen

Geschossen. Unter der imposanten Treppe befinden sich zwei weitere Einlagerungsräume, sowie der Zugang zu der Bewässerungsanlage, die den gesamten Garten steuert.

Alle Stockwerke sind über die Treppen, aber auch einen Treppenlift erreichbar. Im Halbstock ist der Zugang zu der Veranda, welche sich hinter einer massiven und alten Klosterholztüre versteckt. Hier ist nicht nur ein Whirlpool, sondern auch ein Zugang zum nördlichen Teil des Gartens.

Im 1. Obergeschoss gelangt man zuerst in einen großen Salon, welcher Sie zentral zu den Haupträumen führt. Rechterhand liegt ein weiterer, prachtvoller Salon. Dieser besticht durch die aufwändige Kassettendecke, die Fenster mit den verspielten Details und die zahlreichen Gemälde. Von hier aus gelangen Sie in den verglasten Wintergarten, welcher einen unglaublichen Blick auf das Grundstück und den Garten gewährt. Über beide Salons den gelangt man in den kleinen Salon, welcher zum aktuellen Zeitpunkt als Bibliothek fungiert. Über den ersten Salon erreichen Sie linkerhand die Wohnräumlichkeiten des Obergeschosses. Diese teilen sich auf in einen Vorraum, eine Garderobe, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit WC, sowie ein Wohnzimmer und eine Küche. Ebenso befindet sich auch in dieser Etage ein Erker.

Im Halbstock zwischen 1. Obergeschoss und Dachgeschoss ist eine ehemalige „Kapelle“, mit eindrucksvoller Deckenverzierung.

Ein langer Flur führt Sie durch das Dachgeschoss. Rechterhand befinden sich drei Räumlichkeiten, welche sowohl als Gästezimmer als auch als Arbeitszimmer fungieren können. Linkerhand befindet sich eine Küche, ein Badezimmer, sowie eine Bibliothek und ein Wohnzimmer, welches Sie auf die Terrasse führt. Von hier aus haben Sie einen uneingeschränkten Blick sowohl auf das eigene Grundstück als auch den traumhaften Wienerwald.

Beheizt wird die Immobilie mittels Gas-Zentralheizung, welche sich am Dachboden befindet. Die Photovoltaikanlage hat 10 kW.

Der große Garten ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Hier können Sie die Ruhe und Schönheit der Natur genießen, bietet aber auch ausreichend Platz für verschiedene Aktivitäten im Freien.

Die Lage der Villa im Wienerwald ist ideal für alle, die die Nähe zur Natur schätzen, aber dennoch die Annehmlichkeiten der Stadt genießen möchten. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Reiten. Gleichzeitig ist die Villa gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, sodass Sie schnell und bequem in die Wiener Innenstadt gelangen können.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Apotheken, Ärzte und Schulen sind sowohl fußläufig oder mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser überaus attraktiven Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Brunhilde Körbler

national - Tel: +43 1 512 1484

international - Tel: +43 664 1051641

e-mail: koerbler@lifestyle-properties.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <7.500m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap