# Schubertsiedlung: Familienidyll mit Garten, Waldanschluss und schneller Verbindung nach Wien



Luftbild

**Objektnummer: 95397**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3013 Tullnerbach-Lawies |
| **Baujahr:** | 1994 |
| **Wohnfläche:** | 138,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 174,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | F 3,64 |
| **Kaufpreis:** | 645.000,00 € |

**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

























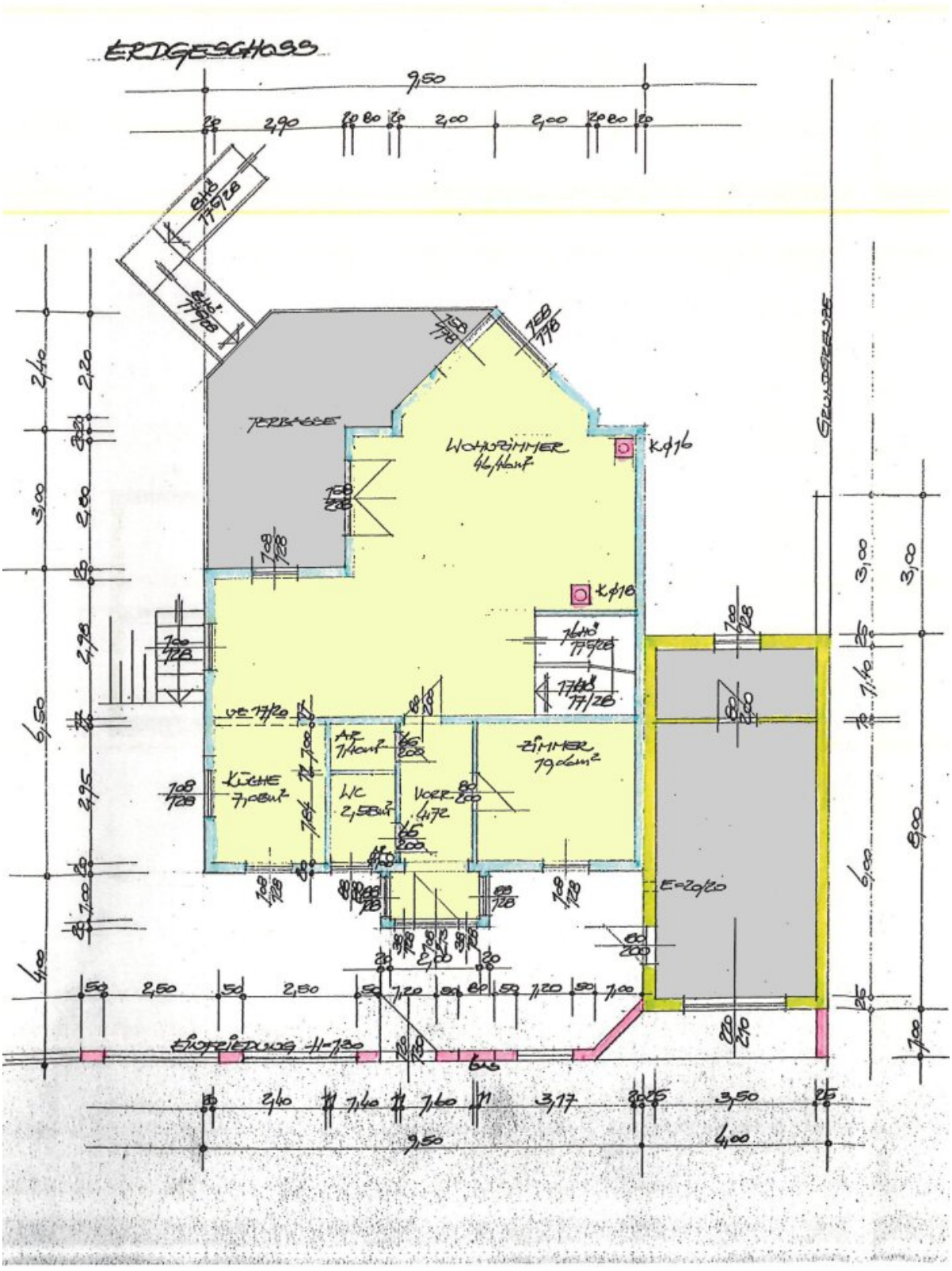




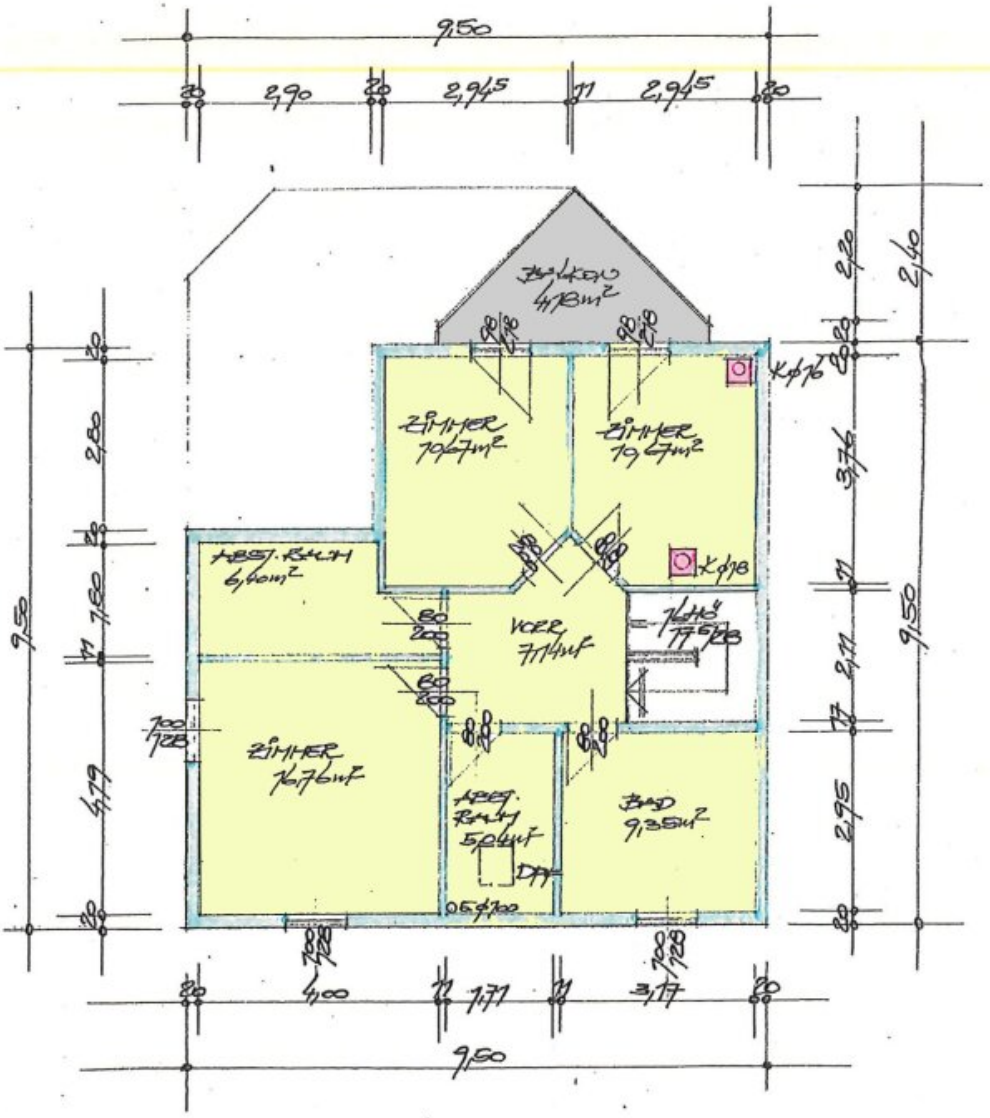




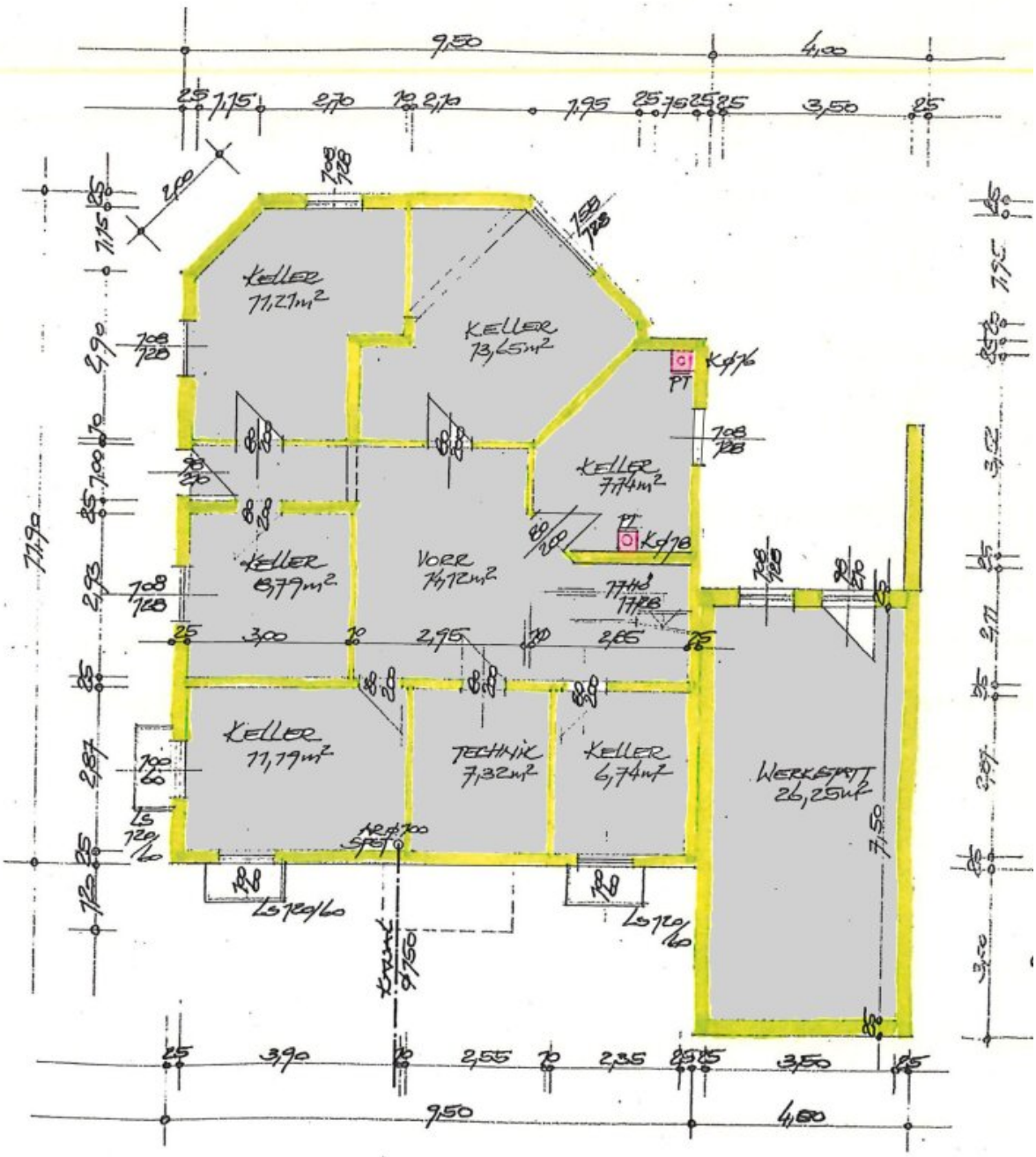



ERDGESCHOSS
9,50
2,90
2,00
2,00
WOHNZIMMER
46,46m²
TERRASSE
ZIMMER
19,64m²
KÜCHE
7,10m²
WC
2,58m²
VORR.
4,72
AR.
7,14m²
E=20/20
EINFRIEDUNG H=1,80
2,50
2,50
7,20
7,00
2,40
7,40
7,40
3,17
3,50
9,50
4,00
3,00
3,00
6,00
8,00

# DACHGESCHOSS



# KELLER


KELLER
11,21m²
KELLER
13,65m²
KELLER
7,74m²
KELLER
8,79m²
VORR
7,12m²
KELLER
11,19m²
TECHNIK
7,32m²
KELLER
6,74m²
WERKSTATT
26,25m²
PT
Kd/6
Kd/8
9,50
4,00
3,90
2,55
2,35
3,50
4,80

# Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Tullnerbach vereint naturnahes Wohnen mit viel Raum für individuelle Gestaltung. Das ca. 1994 errichtete Fertigteilhaus bietet auf mehreren Ebenen ein komfortables Zuhause für Familien oder alle, die Wert auf Platz und Funktionalität legen. Im Erdgeschoß gelangen Sie vom einladenden Vorraum in sämtliche Räume, darunter ein Zimmer für Gäste, Büro oder Hobby, ein Dusch-WC sowie ein Abstellraum. Mittelpunkt ist das helle Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten; ein Kachelofen sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die angrenzende Küche ist funktional integriert.

Im Dachgeschoß stehen zwei gleich große Zimmer mit Zugang zum südwestseitigen Balkon und schönem Gartenblick sowie ein weiteres, größeres Schlafzimmer zur Verfügung. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC sowie praktische Abstellräume. Das Kellergeschoß bietet mit mehreren Räumen viel Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten, darunter ein Raum mit Dusche und WC, ein Technikraum sowie eine Werkstatt mit Gartenzugang; Garage und zusätzlicher Stellplatz sind ebenfalls vorhanden.

Der gepflegte Garten mit direktem Zugang zum Wald sowie Terrasse und Balkon laden zum Entspannen im Grünen ein. Die Lage überzeugt durch die Kombination aus Natur und guter Infrastruktur: Bahnhofsnähe mit schneller Anbindung nach Wien, Nahversorgung im Umfeld sowie die Nähe zum Wienerwald mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

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

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.500m

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

**Sonstige**

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap