

**Unverbaubare Aussicht | hochwertige Poolanlage | eigener  
Saunabereich | Luftwärmepumpe Fußbodenheizung**



**Objektnummer: 16896**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3013 Tullnerbach-Lawies
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sebastian Scheuermann

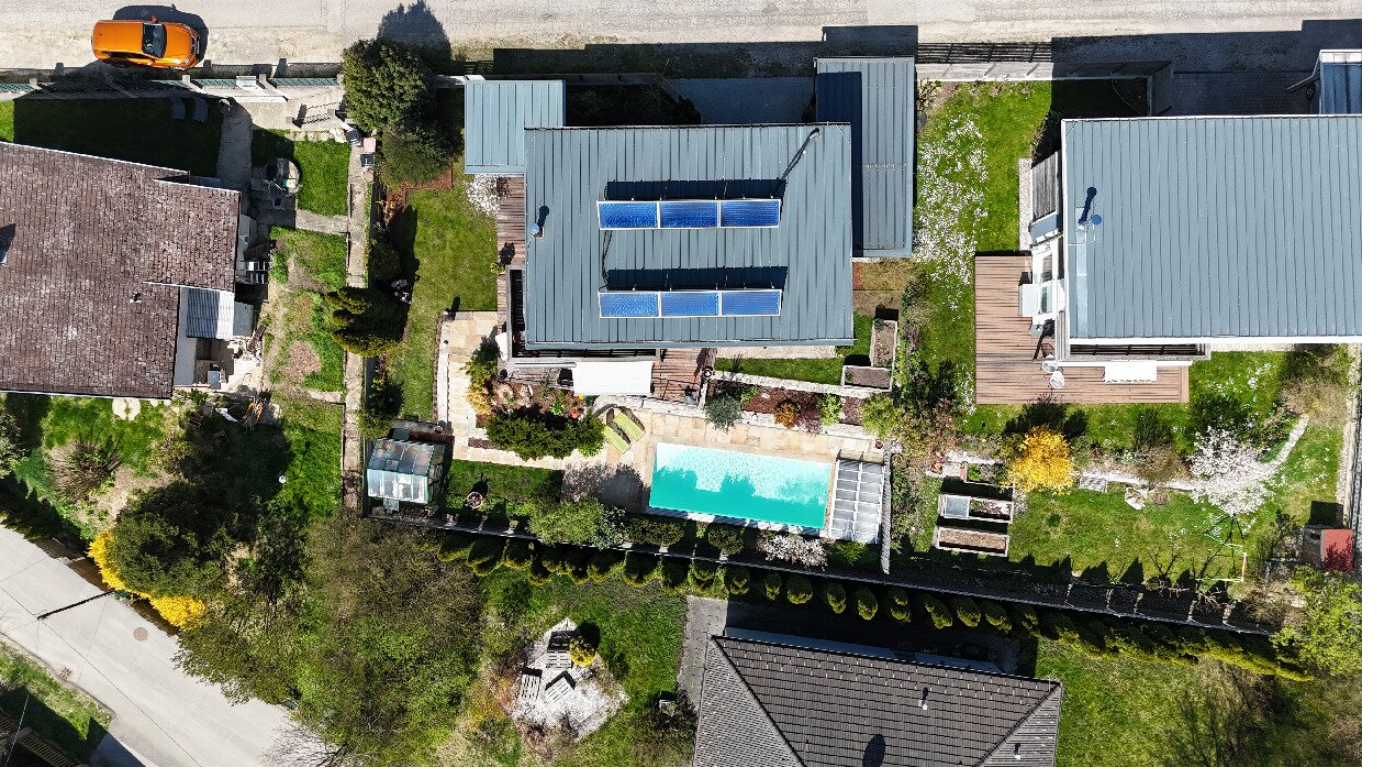
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

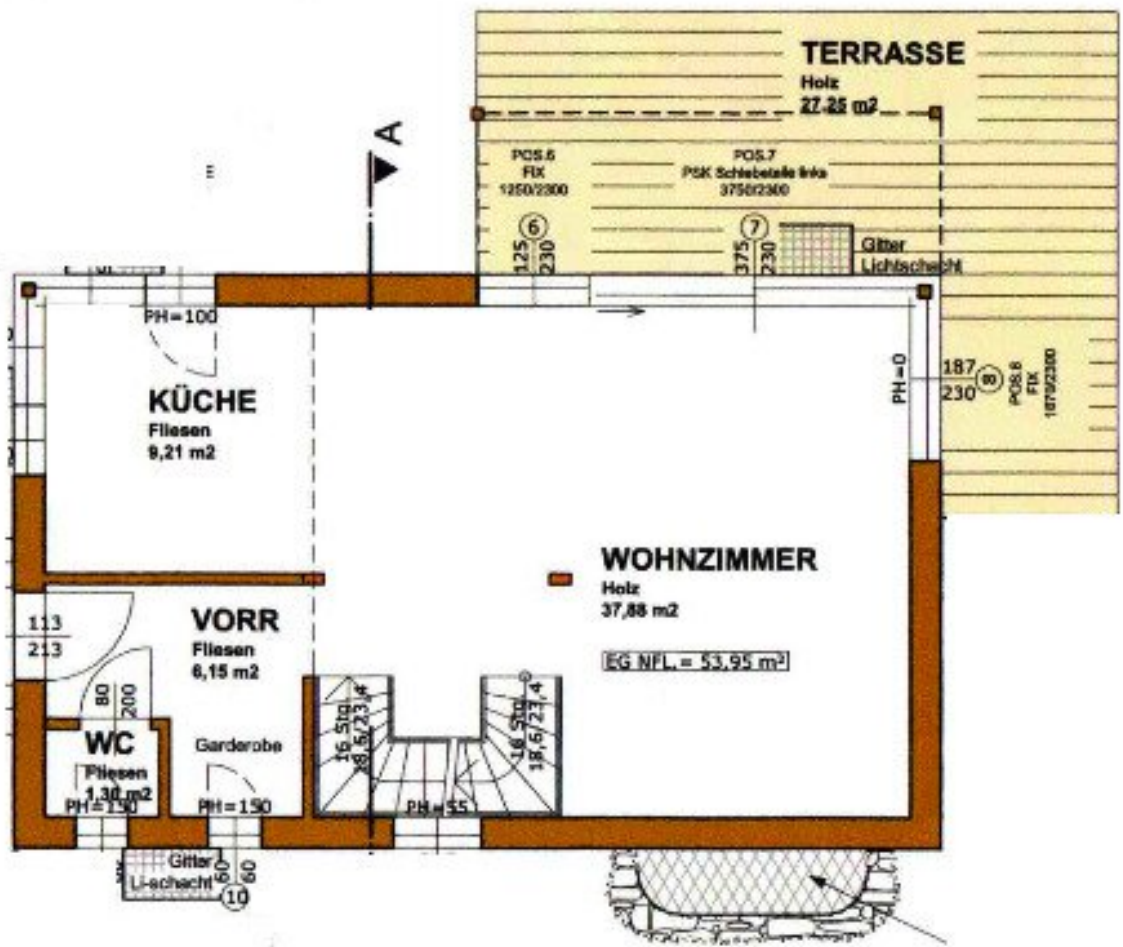
T +43 676 420 78 46

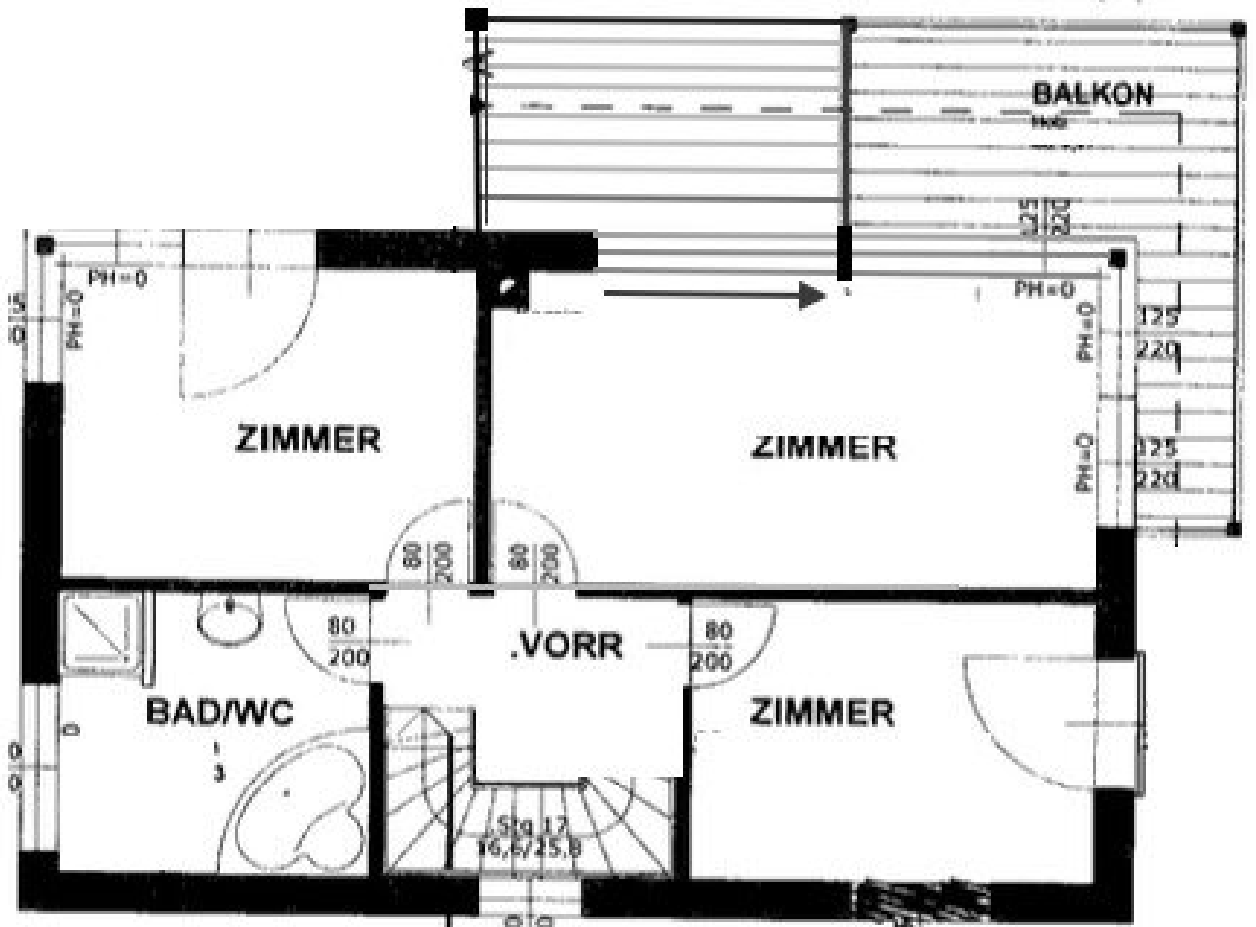


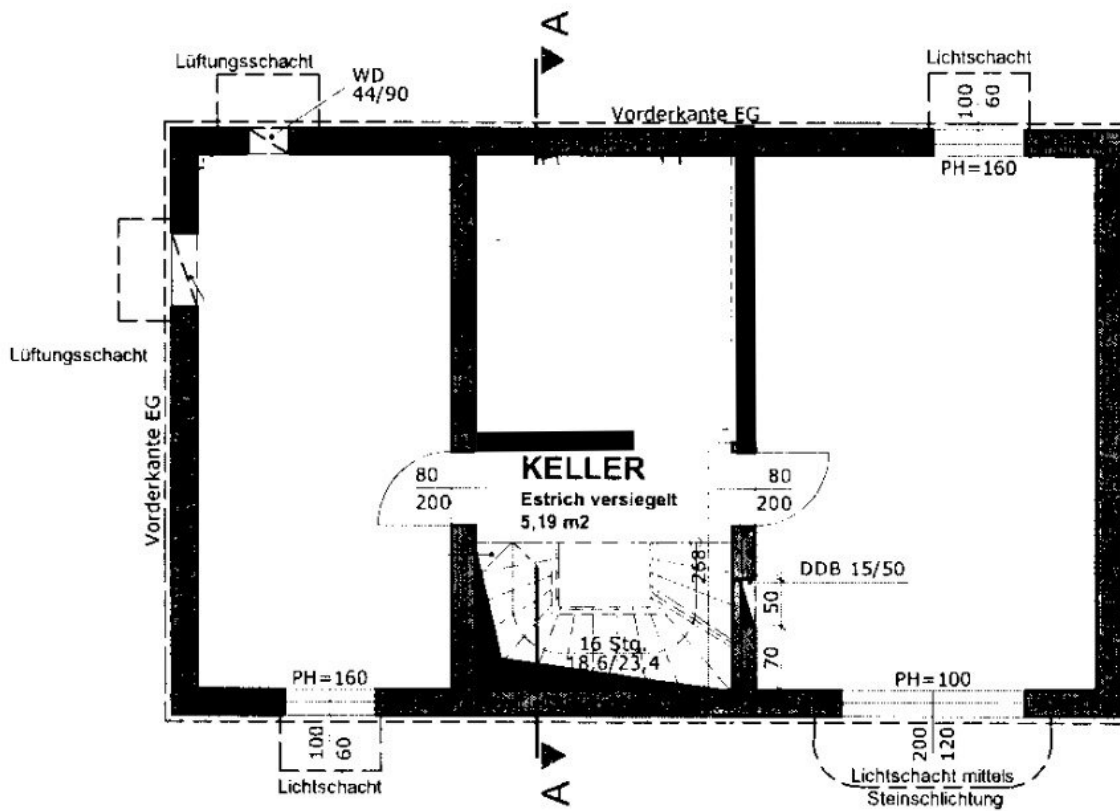












## Objektbeschreibung

Unverbaubarer Fernblick, hochwertige Poolanlage und ein privater Wellnessbereich – dieses neuwertige Einfamilienhaus in ökologischer Bio-Holzbauweise vereint Wohnen, Erholen und Genießen auf hohem Niveau. Eingebettet in die ruhige Grünlage des Wienerwaldes genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre bei gleichzeitig sehr guter Anbindung nach Wien.

Auf rund **ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (inkl. Wellnessbereich)** präsentiert sich das Haus hell, modern und äußerst gepflegt. Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Großzügige Fensterflächen schaffen eine direkte Verbindung zur Sonnenterrasse, zum Pool und in den liebevoll angelegten Garten – ein klar strukturierter Lebensmittelpunkt in den warmen Monaten.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei getrennt voneinander begehbare Zimmer, flexibel nutzbar als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer, sowie ein Badezimmer. Ein ca. 20 m<sup>2</sup> großer Balkon erweitert den Wohnraum und bietet eine beeindruckende Weitsicht in die umliegende Landschaft.

Im Kellergeschoss entsteht durch den ausgebauten Wellnessbereich mit Sauna und Dusche ein privater Rückzugsbereich. Die Kombination aus Poolanlage mit Überdachung, hochwertig ausgeführten Natursteinmauern, Außenbereichen und Garten schafft eine durchgängige Wohn- und Erholungsqualität.

### Kurzinfo Ausführung & Ausstattung

- Ökologische Holzbauweise (Bio-Holzhaus)
- Hochwertige, hinterlüftete Lärchenholzfassade (UV-beständige Ausführung)
- Ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Etage
- 3-fach verglaste Holz-/Alufenster (inkl. Keller/Wellnessbereich)
- Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung

- Specksteinofen mit langanhaltender Wärmespeicherung (ca. 12 Stunden)
- Poolanlage mit Überdachung, beheizt über Solaranlage
- Ausgebauter Wellnessbereich mit Sauna und Dusche
- Hochwertige Natursteinmauern
- Integriertes, halbautomatisches Bewässerungssystem Garten

Die Lage in Tullnerbach überzeugt durch ihre Kombination aus Natur und Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel (S50, REX 51) , Nahversorger sowie Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar, die A1 bietet eine rasche Anbindung nach Wien.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Haus im Wohnungseigentum auf einem Gesamtgrundstück, das in Nutzung und Erscheinung einem klassischen Einfamilienhaus entspricht. Dem Objekt sind entsprechende Garten- und Außenflächen zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet.

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 <1.000m

Einkaufszentrum <9.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap