Wohnen direkt am Wienerwald - Dachgeschosswohnung in Ruhelage mit 2 Terrassen & Top-Anbindung nach Wien!



Wohnküche zur Terrasse 1

Objektnummer: 95475

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach-Lawies
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	84,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 142,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	155,90 €
Sonstige Kosten:	132,78 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

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









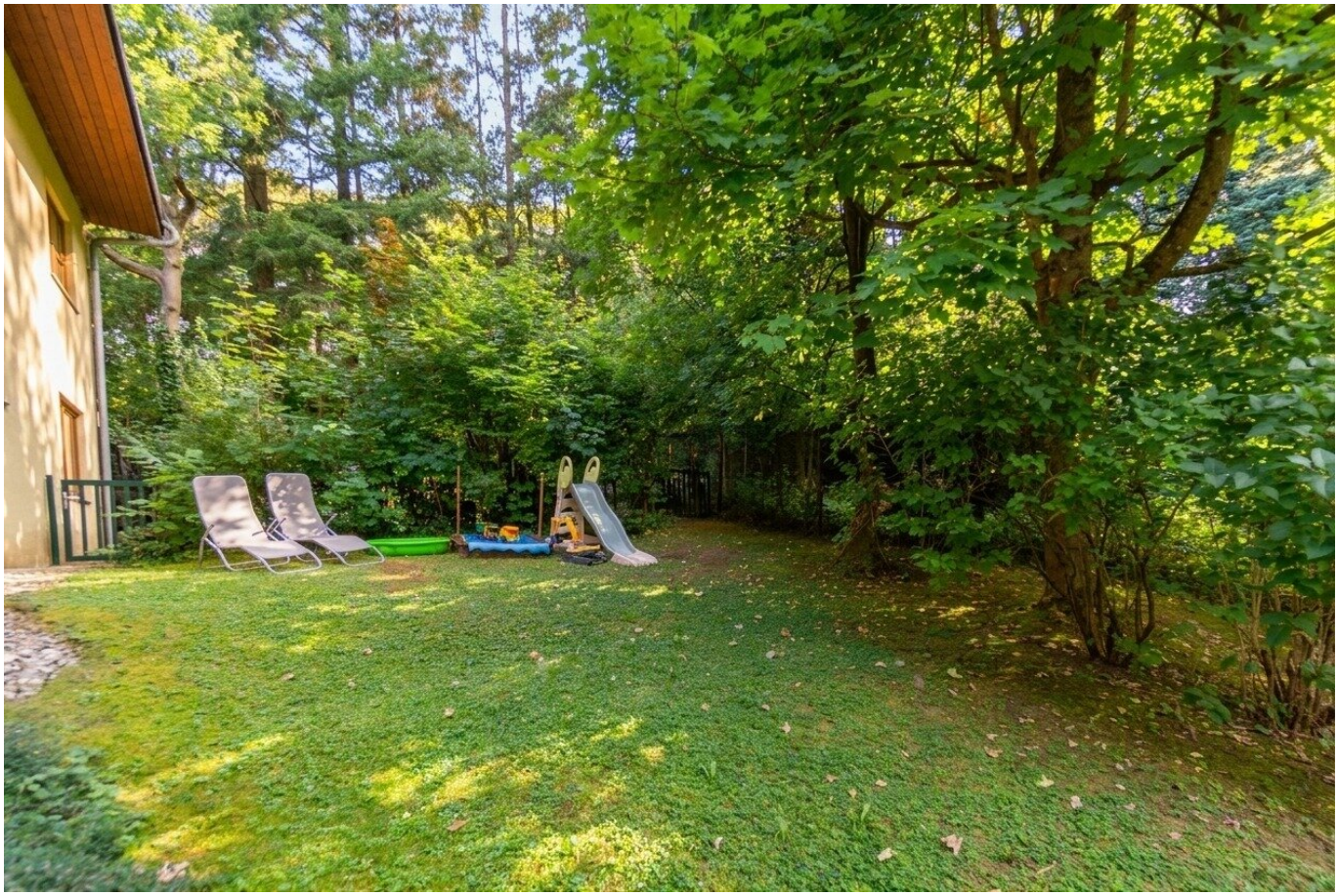




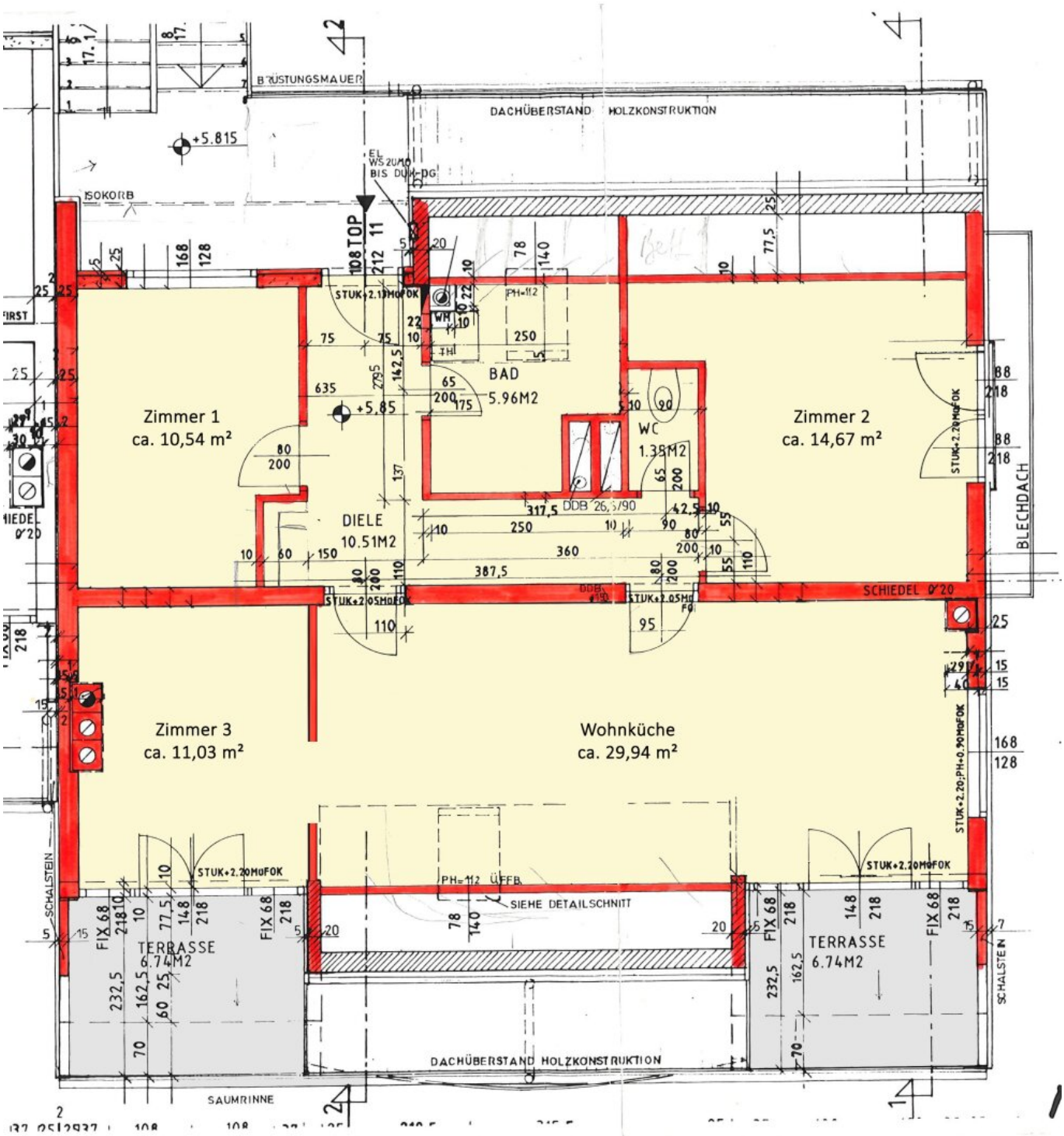











BRÜSTUNGSMAUER
DACHÜBERSTAND HOLZKONSTRUKTION
+5.815
EL WS 2UMO BIS DUK-DG
ISOKORB
108 TOP 11
STUK+2.13MoFOK
PH=112
WH
TH
BAD
5.96M2
Zimmer 1
ca. 10,54 m²
+5.85
WC
1.38M2
Zimmer 2
ca. 14,67 m²
STUK+2.20MoFOK
BLECHDACH
DIELE
10.51M2
DDB 26,5/90
SCHIEDEL Ø 20
STUK+2.05MoFOK
Zimmer 3
ca. 11,03 m²
Wohnküche
ca. 29,94 m²
STUK+2.20;PH+0.90MoFOK
SCHALSTEIN
FIX 68
TERRASSE
6.74M2
PH=112 ÜFFB.
SIEHE DETAILSCHNITT
DACHÜBERSTAND HOLZKONSTRUKTION
SAUMRINNE

Objektbeschreibung

In begehrter Lage, im Villenviertel "Lawies" in Tullnerbach erwartet Sie diese Dachgeschoßwohnung mit ca. 84 m² Wohnfläche. Die gelungene Kombination aus zwei südostseitigen Terrassen, einem französischen Balkon, hellen Wohnräumen und der unmittelbaren Nähe zum Wienerwald bietet hohe Wohnqualität in naturnaher Umgebung.

Das Herzstück der Wohnung ist die fast 30 m² große, lichtdurchflutete Wohnküche mit Dachflächenfenstern und moderner Einbauküche aus dem Jahr 2017. Insgesamt stehen drei vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung – eines mit direktem Zugang zur Terrasse, ein weiteres mit französischem Balkon und schönem Waldblick.

Das Badezimmer wurde 2021 renoviert, dabei wurde auch die Gastherme erneuert. Es verfügt über eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss, zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung.

Zum Angebot gehören eine Garage für zwei PKW, ein Kellerabteil, ein Fahrradraum sowie ein gepflegter Gemeinschaftsgarten.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zum Wienerwald – der Waldeingang befindet sich unmittelbar neben der Wohnhausanlage und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und sportlichen Aktivitäten ein.

Trotz der ruhigen Grünlage profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte und Apotheke sind rasch erreichbar. Der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum bietet eine ausgezeichnete Anbindung an Wien, ebenso die nahegelegene Westautobahn (A1).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m
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