WUNDERSCHÖNE WIENERWALDVILLA ZUM VERLIEBEN. NUR 35 MINUTEN ZUM STEPHANSPLATZ!



Objektnummer: 2607

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach-Lawies
Baujahr:	1887
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	250,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Garten:	2.266,00 m²
Kaufpreis:	1.650.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

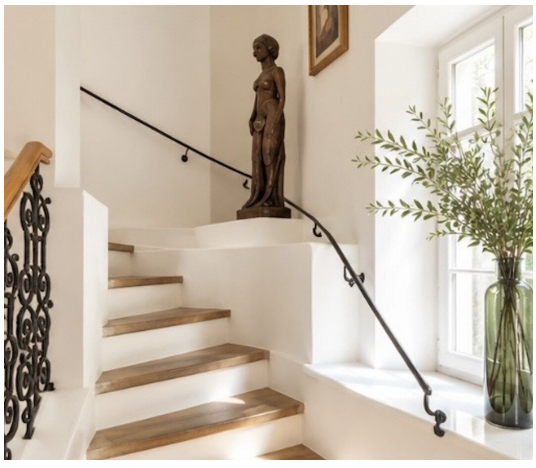
Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Brünnlbadgasse 6 / Top 15
1090 Wien

T +43 676 5285527

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















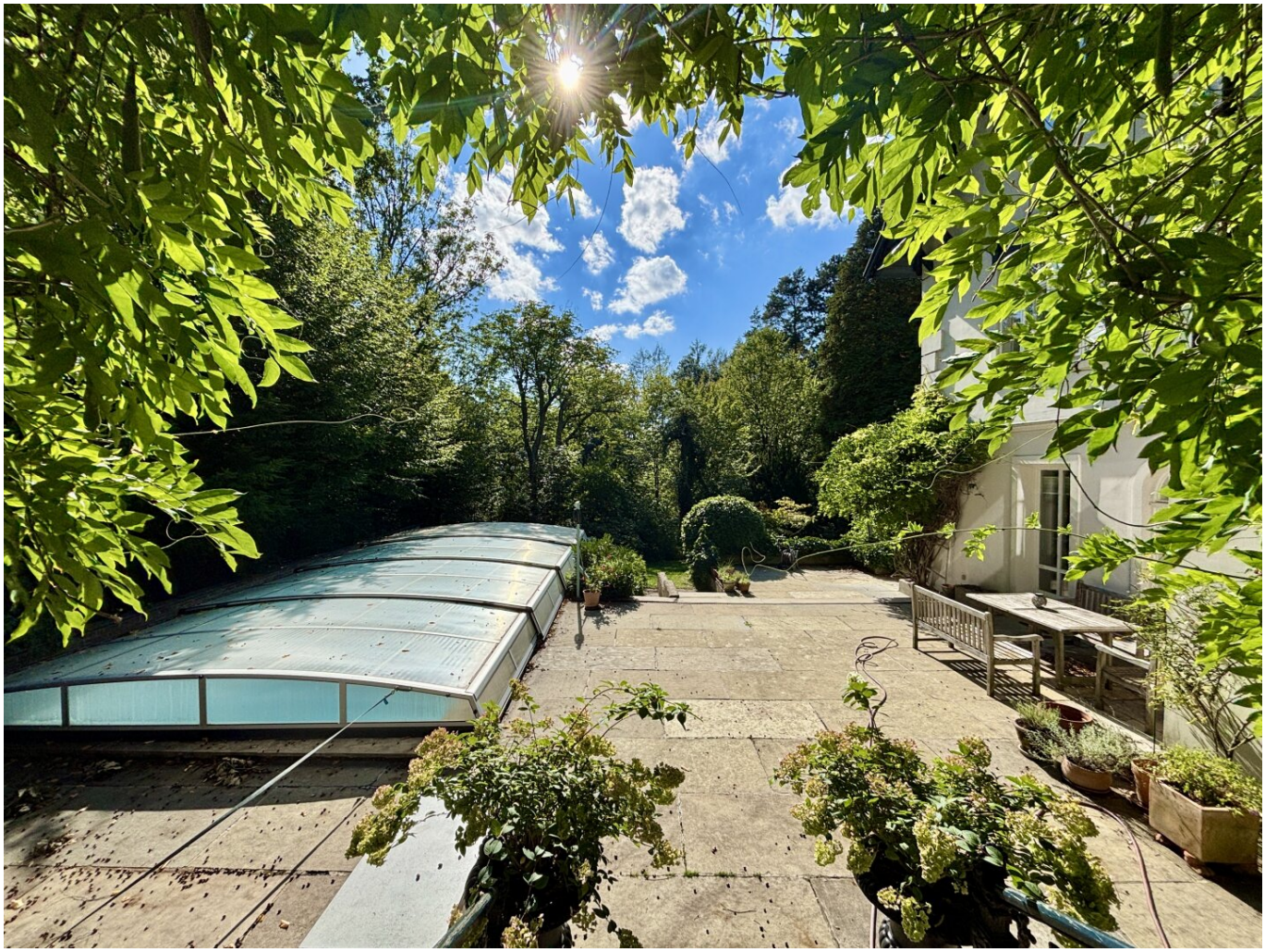



Umleitung





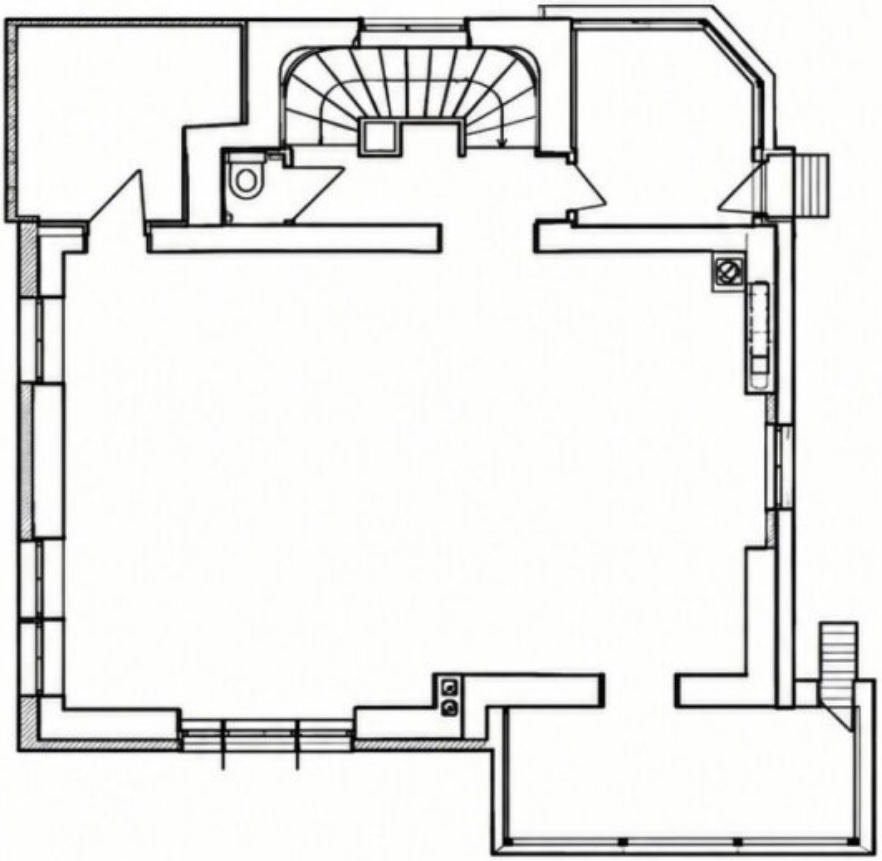


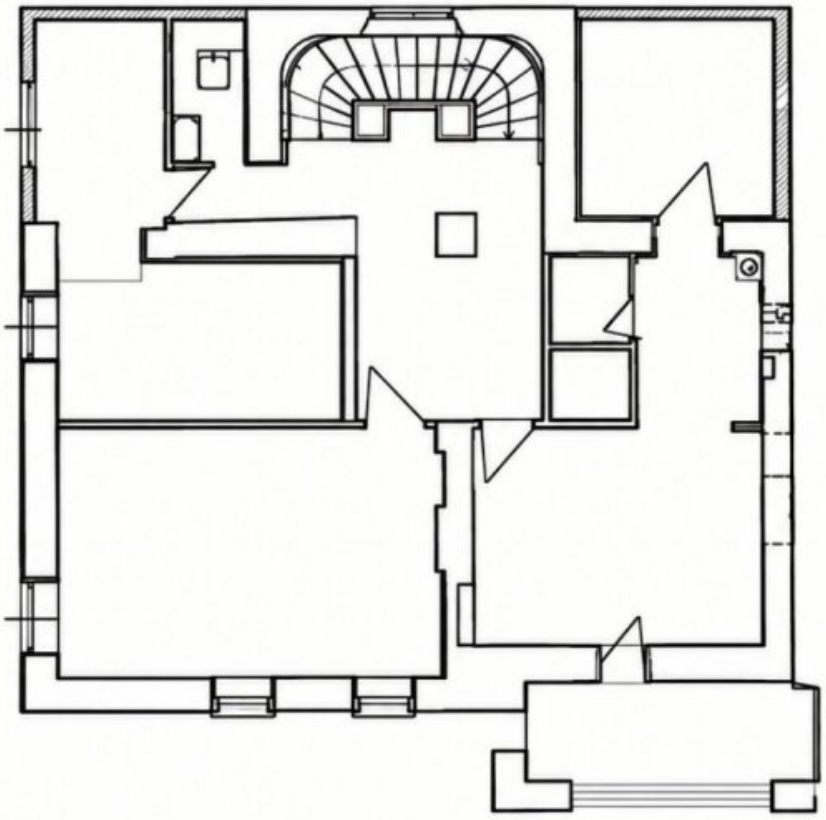


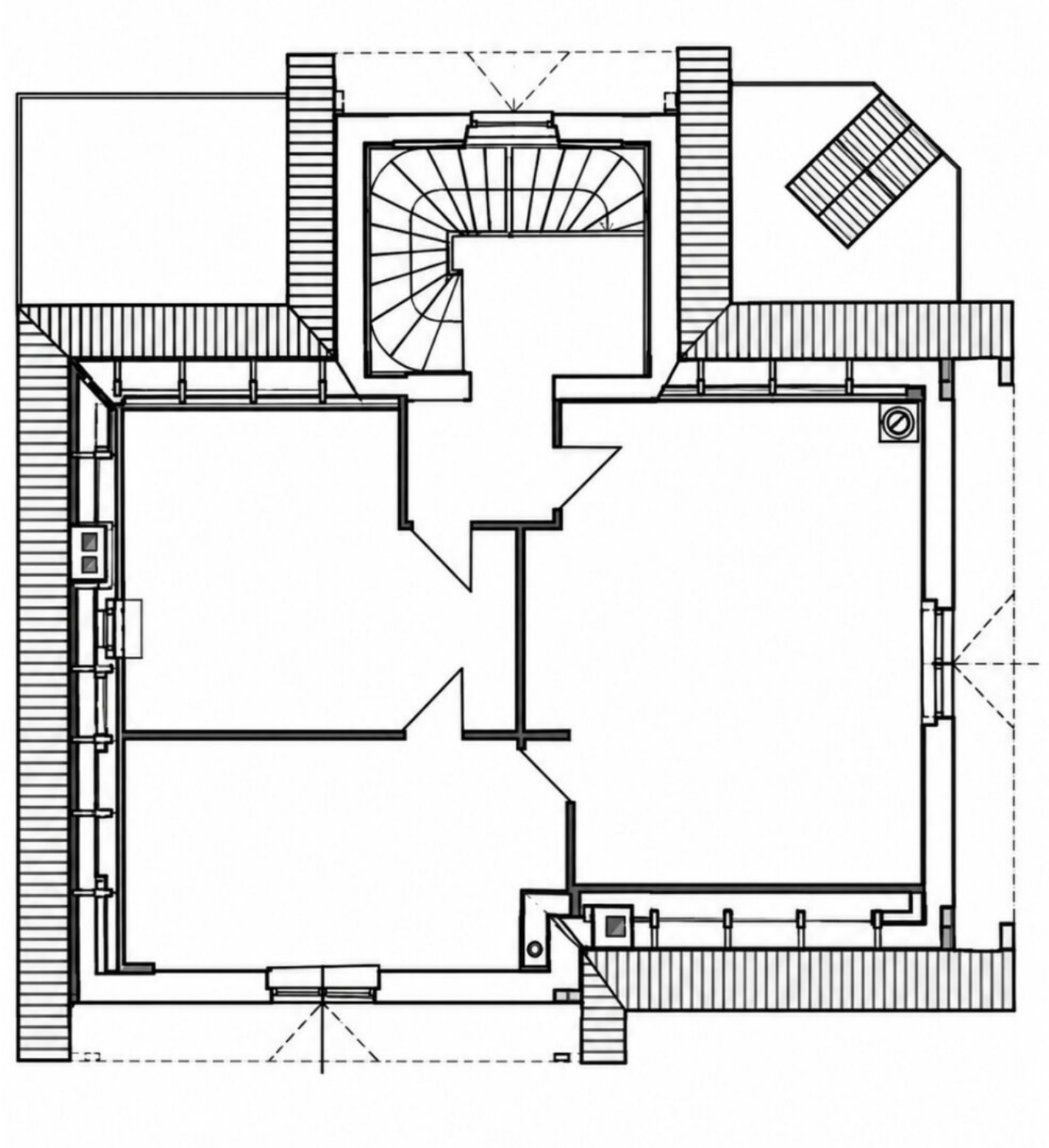












Objektbeschreibung

DIE UMFASSEND SANIERTE UND LAUFEND MODERNISIERTE VILLA MIT POOL, PARKGARTEN UND VIEL PLATZ VERMITTELT JENES "SOMMERFRISCHE-FEELING", WESWEGEN DIESER ORT SCHON VOR ÜBER 100 JAHREN BEIM WIENER BÜRGERTUM AUFGRUND SEINER LEBENSQUALITÄT GESCHÄTZT UND BESIEDELT WURDE.

ES IST DAS PARADIES GANZ NAH - DIESER FAMILIENWOHNTRAUM VEREINT RUHIGES WOHNEN IN DER NATUR UND MIT STADTNÄHE.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – eine exklusive Familienvilla, die keine Wünsche offen lässt. Dieses großzügige Anwesen mit ca. 260 m² Wohnfläche bietet Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zum Leben, Wohlfühlen und Entspannen.

Das Haus besticht durch seine 6 hellen Zimmer, die vielseitig nutzbar sind – ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyräume. Besonders hervorzuheben ist die offen gestaltete Küche in der Loggia, die beim Kochen einen wunderbaren Blick in den Garten eröffnet und ein einzigartiges Wohlgefühl vermittelt.

Für Ihren Komfort stehen zwei Bäder sowie drei Toiletten zur Verfügung. Die Ausstattung mit zentraler Gasheizung, einem gemütlichen Kamin und Kachelofen sowie einer umweltfreundlichen Solarenergie-Anlage garantiert ein angenehmes Raumklima und nachhaltige Energienutzung.

Genießen Sie den traumhaften Grünblick aus jedem Zimmer und verwandeln Sie jeden Tag in Ihren persönlichen Urlaub, im weitläufigen Garten mit Parkcharakter und großem solarbeheizten Pool. Gepflegte Gartennebengebäude mit charakteristischer grüner Holzfassade und charmanten Fenstern ergänzen das herrschaftliche Anwesen auf harmonische Weise. Die Garage bietet sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Der ausgebaute Dachboden bietet auf ca. 40 Quadratmetern zusätzlich Stauraum, der in den ca. 260 Quadratmetern nicht enthalten ist!

Überzeugen Sie sich selbst von diesem seltenen Wohnjuwel in historischem Ambiente. Die Liegenschaft liegt in einer Schutzzone, die den Erhalt dieser histroischen Villen gewährleistet (Ensemble Wienerwaldvilla). Tennisplätze und ein Golfplatz ganz in Ihrer Nähe. Zum Wandern bietet sich direkt vor der Haustüre der Karl-Ritterweg an.

AUFTEILUNG:

1. Ebene/Eingangsebene

- Eingangsbereich im stilechten Salettl

- Wohnbereich
- Küche mit Gartenblick zum Wohnbereich geöffnet
- Arbeitszimmer
- Gästetoilette

2. Ebene/1. Stock

- Vorraum
- 2 Zimmer (eines davon mit Terrasse)
- Badezimmer

Gartenebene:

- Vorzimmer mit Einbauschränken
- 2 Zimmer
- 1 Badezimmer
- sep. Toilette
- Heizraum

- Weinkeller

AUSSTATTUNG:

- gezogenes Kreuzgiebeldach mit Walm
- komplette Fassade und Dach wärmegedämmt
- Gaszentralheizung
- Solarheizung für Warmwasser und Pool
- großer Kachelofen
- offener Kamin
- Infrarotkabine
- Stauraum sowohl in den beiden Zimmern im 1. Stock (Einbauschränke), Gartenebene (Einbauschränke) und Dachboden
- gepflegte Holzterrasse
- Weinkeller

AUSSENBEREICH:

- Solarbeheizter Außenpool

- große Poolterrasse
- 2 Gartenhäuser
- 1 Glashaus
- 1 Garage
- sehr großer Garten

LAGE UND ANBINDUNG:

Sämtliche schulischen und infrastrukturellen Einrichtungen sind auch fußläufig erreichbar. Perfekte Anbindung an Wien durch A1, B1 und die Westbahn (35 Minuten bis Stephansplatz).

RESÜMEE:

Überzeugen Sie sich selbst von diesem seltenen Wohnjuwel. Sie investieren in umfassende Lebensqualität. Schließlich lebt man nur einmal.

PREISE:

Kaufpreis: EUR 1.650.000,--

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt

KÄUFERROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss.

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Wir arbeiten mit großer Sorgfalt können aber für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in

Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME: URSULA RABAS, IMMOBILIEN RABAS, Tel: 06765285527

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <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