Villa Elfi: Klassische Villa mit Traumgrundstück in Tullnerbach-Lawies!

Objektnummer: 4551

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach-Lawies
Baujahr:	1887
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	400,00 m²
Nutzfläche:	540,00 m²
Zimmer:	12
Bäder:	4
WC:	7
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	1.905,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 149,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	1.590.000,00 €

Provisionsangabe:

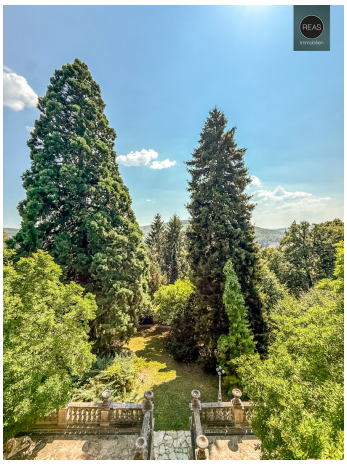
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

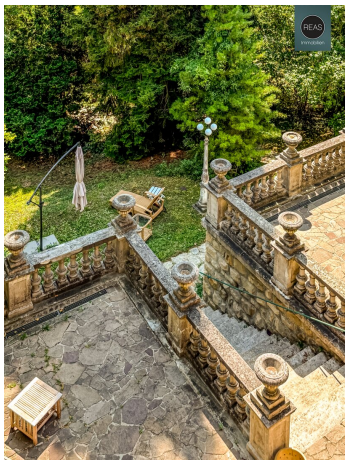
REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH

VILLA ELFI
1887.



REAS
immobilien

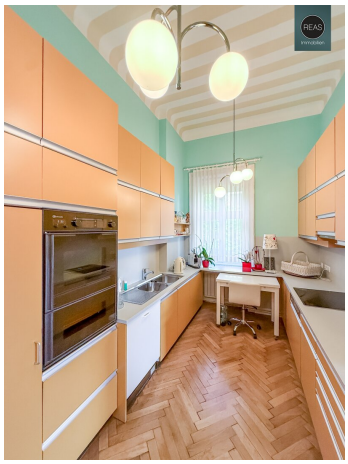


REAS
immobilien

REAS
Immobilien

REAS
Immobilien

REAS
Immobilien

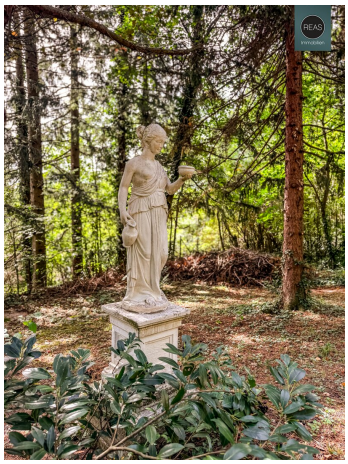


REAS
Immobilien

REAS
Immobilien

REAS
Immobilien

REAS
Immobilien



REAS
Immobilien

REAS
Immobilien

REAS
immobilien

VILLA ELFI
REAS

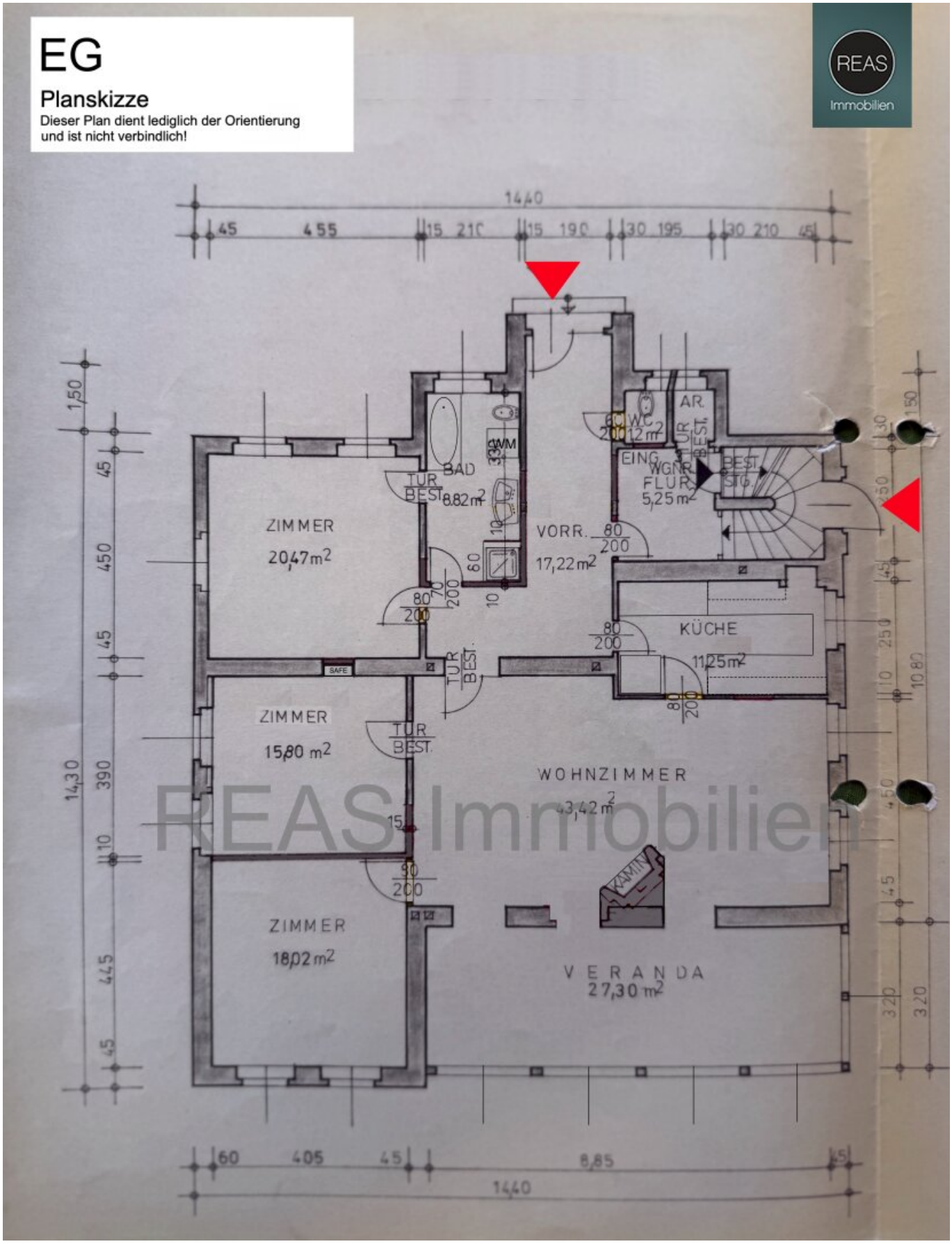
VILLA ELFI
REAS

REAS
Immobilien

EG

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!

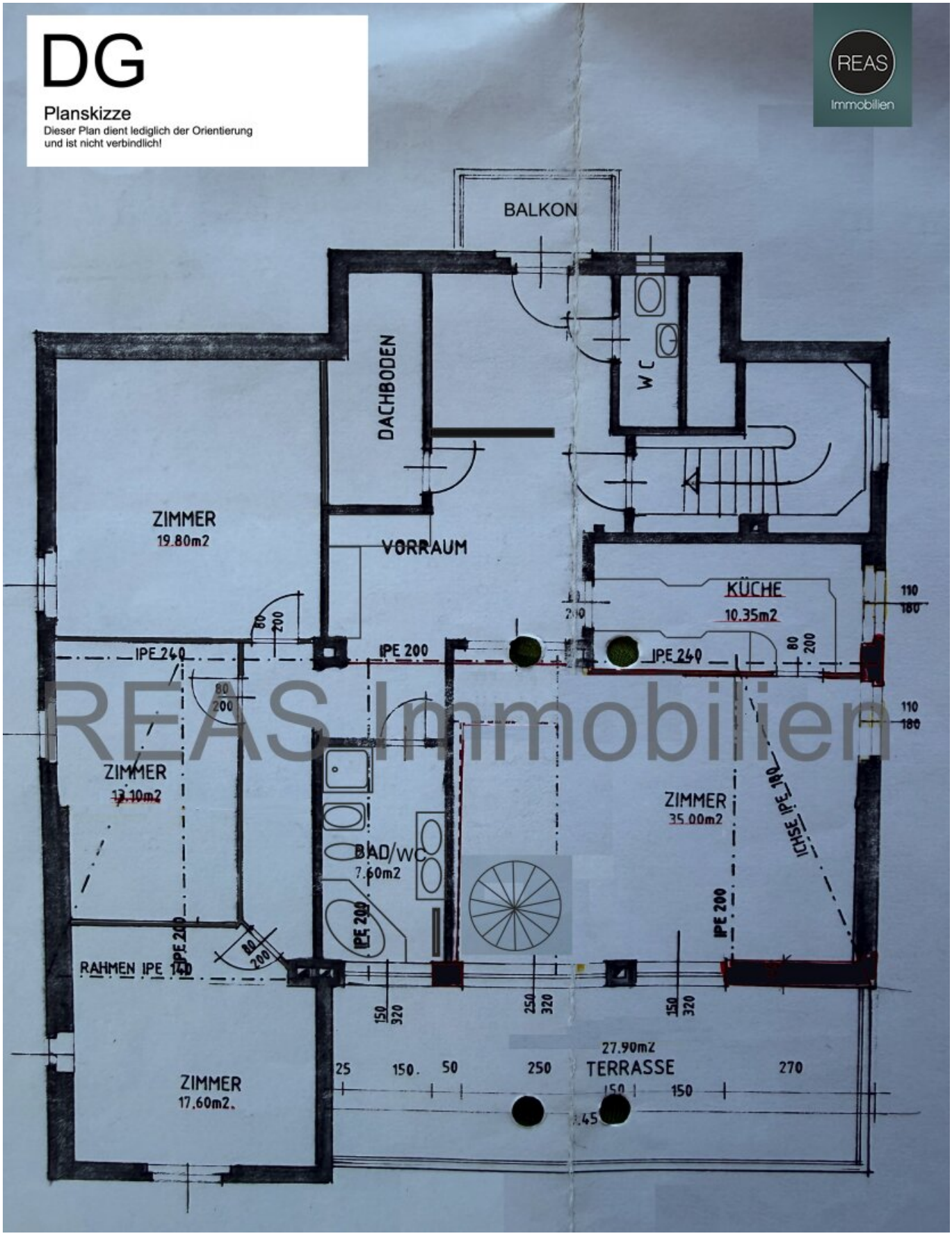


REAS Immobilien

DG

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!

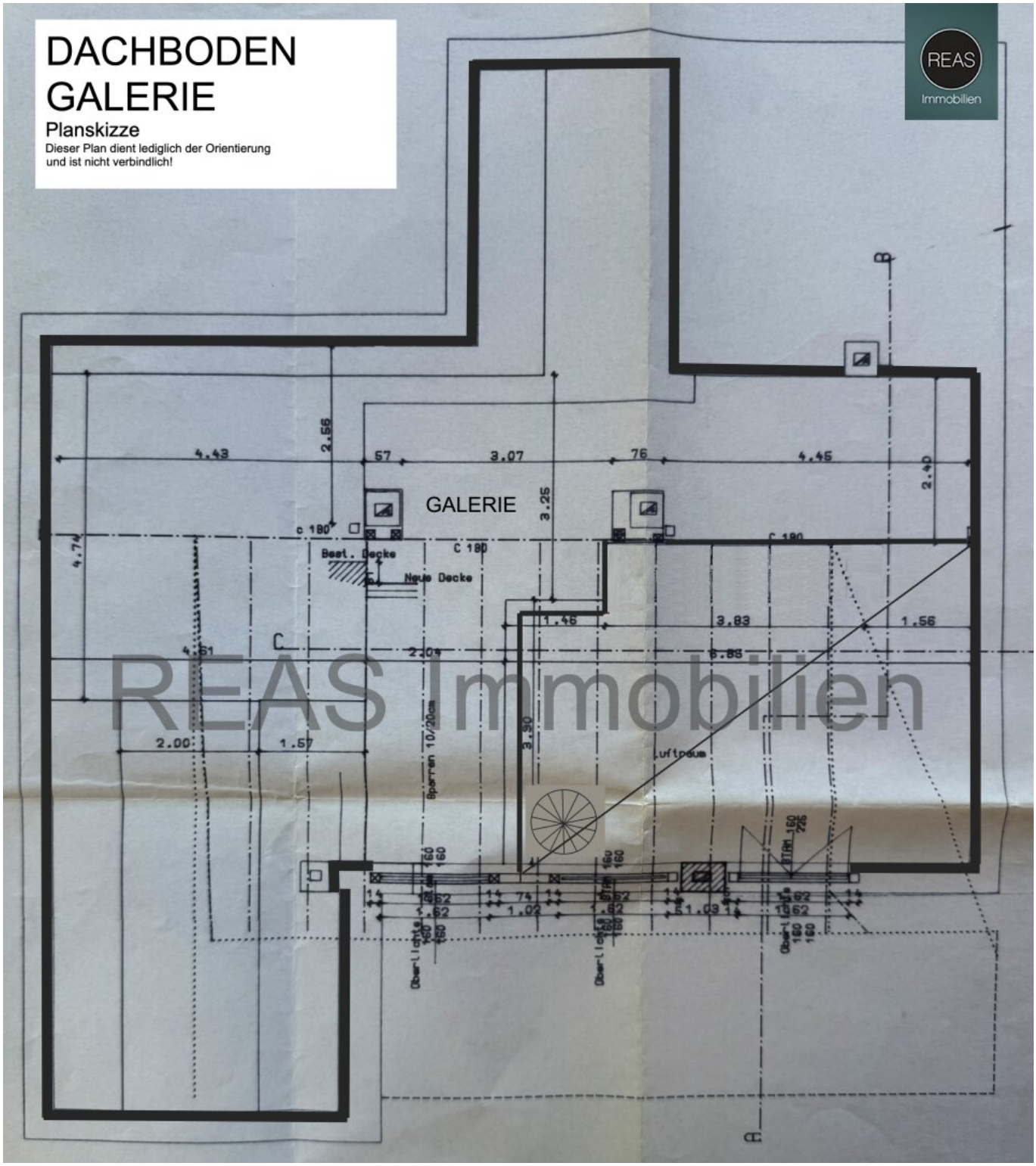


REAS Immobilien

DACHBODEN
GALERIE

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!

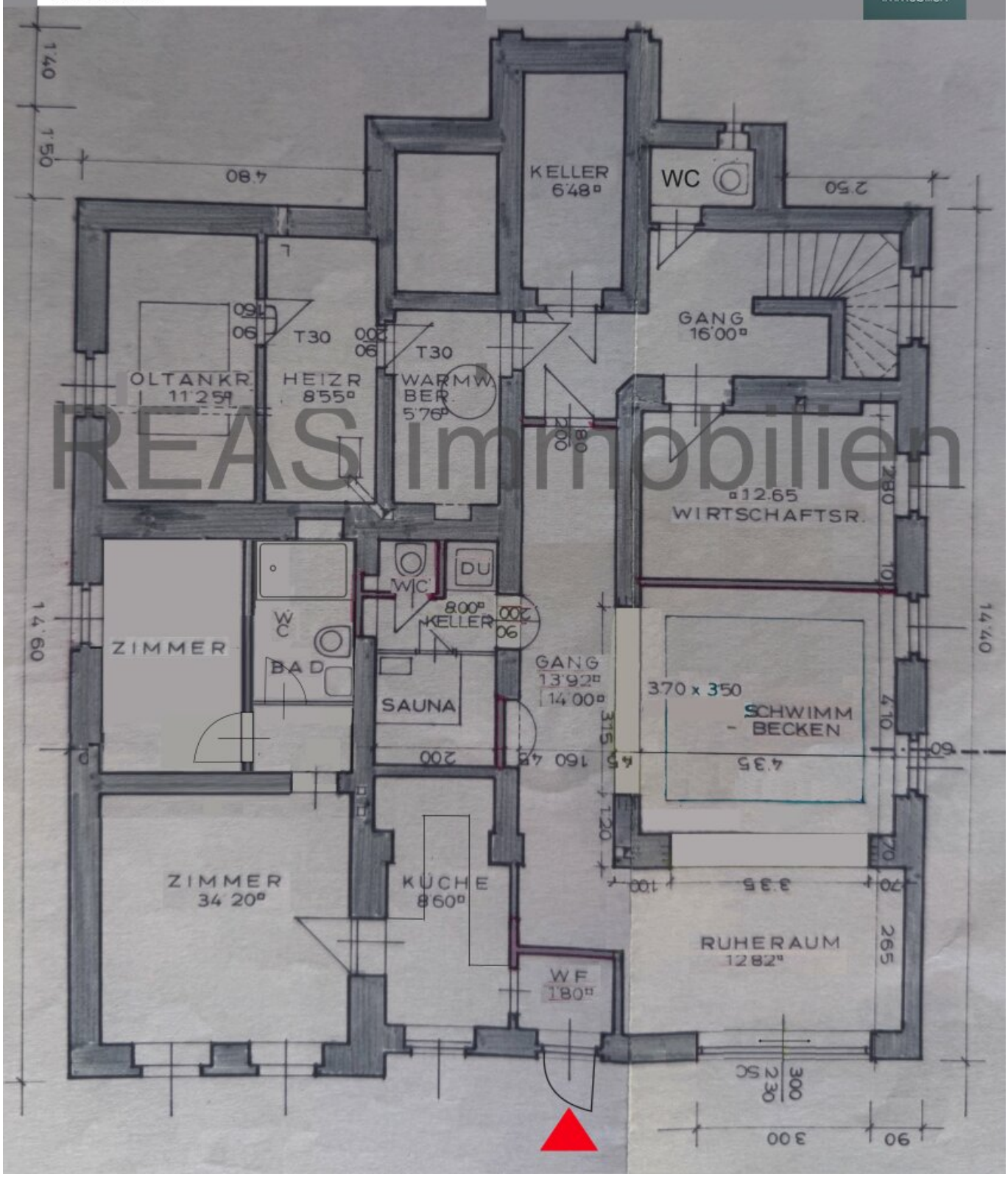


REAS Immobilien

SOUTERRAIN

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



REAS Immobilien

Objektbeschreibung

Villa Elfi: Klassische Villa mit Traumgrundstück in Tullnerbach-Lawies!

Diese repräsentative Villa in begehrter Lage von 3013 Tullnerbach-Lawies vereint das charmante Flair klassischer Anwesen mit der Idylle des Wienerwalds. Als historisches Kleinod bietet dieses Objekt ein einzigartiges Lebensgefühl für Liebhaber klassischer Architekturelemente und naturnahen Wohnens – mit bester Anbindung an Wien.

Historischer Charme & Vielschichtiges Wohnen

Das Objekt verbindet nostalgischen Charme mit modernem Wohnkomfort in bester Wienerwald-Lage. Das Anwesen überzeugt durch ein Höchstmaß an Flexibilität und Unabhängigkeit: Das sanierte Erdgeschoss ist klassisch über den Haupteingang des Hauses erreichbar, lässt sich aber ebenso wie die Dachgeschoss-Maisonette und das Souterrain über ein **separates Stiegenhaus mit eigenem Außeneingang** vollkommen getrennt begehen. Die **Einliegerwohnung im Souterrain des Hauses verfügt zudem über einen eigenen Zugang direkt über die Süd-Terrasse**. Ein exklusiver Wellnessbereich im Souterrain mit Indoorpool und Sauna sorgt ebenso wie die eigene Garage und diverse Nebengebäude für höchsten Komfort. Eingebettet ist das Objekt in ein parkähnliches Traumgrundstück mit prächtigem Baumbestand, schön angelegten Spazierwegen sowie mehreren Terrassen und Rückzugsorten. Hier genießen Sie absolute Ruhe und Privatsphäre mitten im Grünen bei gleichzeitig hervorragender und schneller Anbindung an Wien.

Hinweis: Die auf den Fotos abgebildeten losen Möbel und Ausstattungen sind im Kaufpreis nicht inkludiert bzw. noch zu besprechen.

Raumaufteilung:

AUSSENANLAGEN

- 1 PKW Garage mit elektr. Garagentor
- 1 Abstellraum/Lagerraum direkt an Garage angrenzend mit eigenem Zugang
- 1 Vorgarten
- 1 Gartenhaus seitlich im Vorgarten

- 2 seitliche Gärten mit Terrassierungen

- 1 Terrasse mit Springbrunnen, Grillbereich, Zugang zur Einliegerwohung sowie großem Stiegenabgang zum Garten

- 1 Garten mit herrlichem Baumbestand sowie Spazierwegen, Wiesen und diversen Plätzen zum Verweilen

- 2 Gartenhütten/Abstellräume im großen Garten

SOUTERRAIN / KELLER

- 1 Flur/Treppenhaus

- 1 WC mit Fenster

- 1 Waschküche/großzügiger Abstellraum/Speis mit Fenster

- 1 Abstellraum/Kellerraum

- 3 Technikräume/Kellerräume

- 1 Wellnessbereich inkl. Schwimmbecken sowie Ruhebereich samt Fenster sowie großer Schiebeverglasung zur Terrasse und Garten

- 1 Gang mit Waschbecken

- 1 Dusche

- 1 WC

- 1 Sauna

SOUTERRAIN EINLIEGERWOHNUNG

- 1 Vorraum
- 1 Küche inkl. neuer Einbauküche (ohne Geräte)
- 1 Bad inkl. WC, Dusche und Waschbecken samt Unterschrank, Spiegel und Beleuchtung
- 2 Zimmer

EG

- 1 Vorraum/Gang
- 1 WC mit Waschbecken und Fenster
- 1 Küche inkl. hochwertiger Einbauküche mit allen Geräten
- 1 Bad mit WC, Dusche, Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- 3 Zimmer (1x mit Wandsafe)
- 1 Zimmer mit offenem Kamin
- 1 Wintergarten (verglast und beheizt mittels Fußbodenheizung)

- 1 Flur/Treppenhaus
- 1 Abstellraum

DG

- 1 Vorraum/Gang mit Garderobe
- 1 Abstellraum (Dachboden)
- 1 Zimmer, ideal z.B. als Büro
- 1 Balkon
- 1 WC mit Waschbecken sowie Anschluss für eine Waschmaschine (event. auch Dusche möglich)
- 1 Küche inkl. hochwertiger Einbauküche mit allen Geräten
- 1 Bad mit WC, Bidet, Dusche, Eckbadewanne, Doppelwaschtisch samt Unterschrank und Spiegelschrank inkl. Beleuchtung, Handtuchheizkörper sowie einem Fenster
- 3 Zimmer
- 1 Zimmer mit doppelter Raumhöhe, Treppe zur Galerie-Ebene, großen Verglasungen sowie Ausgängen zur Terrasse
- 1 Terrasse mit Markise sowie atemberaubendem Fern-Grünblick

Galerie-Ebene

- 1 Galerie-Ebene mit Wandsafe sowie einem Küchenanschluss (z.B. für eine Bar)

- 1 Abstellraum

Zur hochwertigen Ausstattung des Hauses gehören: Hohe Raumhöhen (teilweise ca. 3,60m und mehr), Alarmanlage, Thermofenster, teilweise Außenbeschattungen, teilweise Markisen, Wellnessbereich mit Indoorpool und Sauna sowie direktem Zugang zur großen gartenseitigen Terrasse, offener Kamin (Holz) im Wohnzimmer im EG, neuer "Gesundparkett" (Fa. Weitzer Parkett, für Allergiker geeignet) im EG, Wintergarten mit hochwertiger Zirbenholz-Verkleidung und Fußbodenheizung sowie großen öffenbaren Fenstern im EG, Einliegerwohnung (von außen begehbar) mit neuer Küche, getrennte Nutzung über separate Eingänge möglich, Garage, Grillplatz, Springbrunnen, diverse Nebengebäude, diverse Terrassen und Spazierwege, uvm.

Lage

Das Anwesen liegt in einer der begehrtesten und ruhigsten Villengegenden der Gemeinde, geprägt von gepflegten Nachbarschaften und viel Grün.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Der nahegelegene Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum (ca. 450m, 8 Minuten) bietet regelmäßige S-Bahn- und Regionalzug-Verbindungen, mit denen Sie den Bahnhof Wien Hütteldorf (U4) (ca. 12-15 Minuten) und die Wiener Innenstadt (Wien-Westbahnhof ca. 18-20 Minuten) schnell und bequem erreichen. Auch für Autofahrer ist die Lage ideal – über die nahe B1 oder die A1 Westautobahn (Anschlussstelle Pressbaum) gelangen Sie in kürzester Zeit nach Wien sowie ins westliche Niederösterreich.

Infrastrukturell ist die Gemeinde bestens aufgestellt: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Gastronomiebetriebe sowie Kindergärten und Schulen (wie das renommierte Norbertinum sowie Sacré Coeur Pressbaum) befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Der angrenzende Wienerwald und der nahegelegene Wienerwaldsee bieten zudem ein unvergleichliches Freizeit- und Sportangebot direkt vor der Haustür. Eine Adresse, die naturnahen Rückzugsort und städtische Erreichbarkeit perfekt kombiniert.

Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse

diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <7.500m

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