Helle, barrierefreie 3-Zimmer Parterrewohnung mit Terrasse in Grünruhelage



Objektnummer: 102471

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach-Lawies
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,61 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,76 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	376.000,00 €
Betriebskosten:	170,49 €
USt.:	17,90 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Egon-Adrian Toth, B.A.

EHL Wohnen GmbH











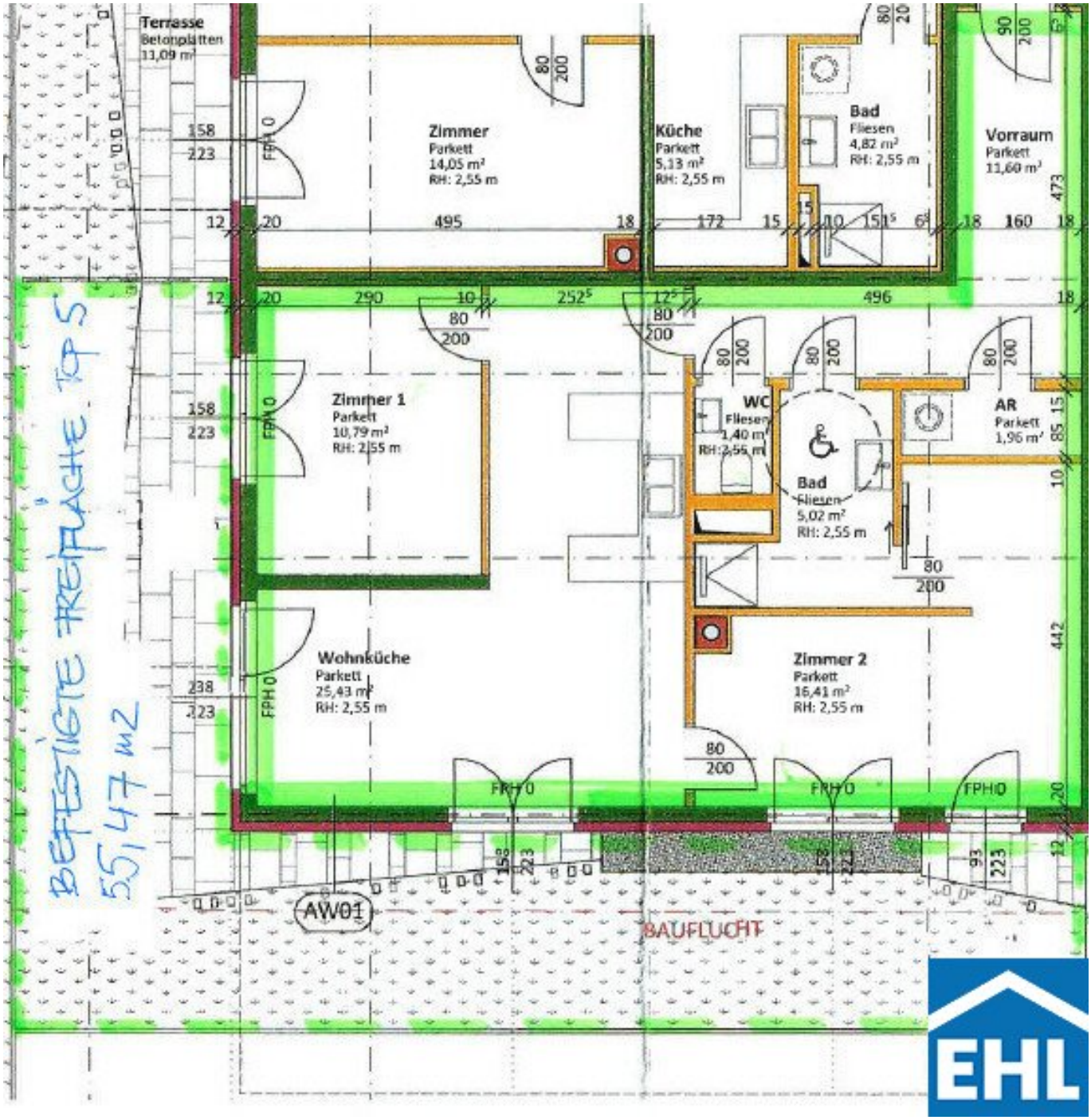











Terrasse
Betonplatten
11,09 m²
Zimmer
Parkett
14,05 m²
RH: 2,55 m
Küche
Parkett
5,13 m²
RH: 2,55 m
Bad
Fliesen
4,82 m²
RH: 2,55 m
Vorraum
Parkett
11,60 m²
Zimmer 1
Parkett
10,79 m²
RH: 2,55 m
WC
Fliesen
1,40 m²
RH: 2,55 m
AR
Parkett
1,96 m²
Bad
Fliesen
5,02 m²
RH: 2,55 m
Wohnküche
Parkett
25,43 m²
RH: 2,55 m
Zimmer 2
Parkett
16,41 m²
RH: 2,55 m
BEFESTIGTE FREIFLÄCHE TOP 5
55,47 m2
AW01
BAUFLUCHT
EHL

Objektbeschreibung

Helle, barrierefreie 3-Zimmer Parterrewohnung mit Terrasse in Grünruhelage

Wohnen mit Freiraum – durchdacht geplant.

Diese helle und attraktive 3-Zimmer Parterrewohnung, welche von der Hauptstraße abgewandt ist und dementsprechnde ruhig liegt, überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, eine großzügige Raumaufteilung und eine einladende Terrasse, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert.

Auf rund 72,61 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das modernes Wohnen und praktische Funktionalität gekonnt miteinander verbindet.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügig gestalteter Vorraum, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet und eine angenehme Verbindung zwischen den einzelnen Wohnbereichen schafft.

Das Herzstück der Wohnung bildet die rund 25,36 m² große Wohnküche. Hier vereinen sich Kochen, Essen und Wohnen zu einem offenen Lebensmittelpunkt. Großzügige Gestaltungsmöglichkeiten schaffen eine angenehme Atmosphäre für gemütliche Stunden im Alltag ebenso wie für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Von hier aus genießen Sie auch den direkten Zugang zum Außenbereich.

Zwei separat angelegte Zimmer mit rund 11 m² und 17 m² bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als ruhiges Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – hier lässt sich das Zuhause flexibel an die individuellen Bedürfnisse anpassen.

Das Badezimmer mit rund 5 m² verfügt über eine Walk-in-Duschkabine, Waschtisch und Handtuchwärmer. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das durchdachte Raumkonzept und bieten zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist die zur Wohnung gehörende, ruhige Terrasse mit ca. 55 m². Sie schafft wertvollen Freiraum im Grünen und lädt dazu ein, den Tag bei einem Frühstück im Freien zu beginnen oder entspannte, ruhige Abendstunden unter freiem Himmel zu genießen.

Die Highlights auf einen Blick:

- ca. 72,61 m² Wohnfläche

- großzügige Wohnküche mit ca. 25,36 m²
- weitere Zwei separate Zimmer
- wunderschöne Terrasse mit N-W- Ausrichtung
- geräumiger Vorraum mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Badezimmer und separates WC
- praktischer Abstellraum
- Kellerabteil
- elektrische Außenrollos
- Fußbodenheizung mit Smart Phone App Modell: Homematic

In der Hauptstraße 42 in Tullnerbach-Lawies verbindet das Projekt modernes Wohnen mit der besonderen Lebensqualität einer naturnahen Umgebung. Die Nähe zum Wienerwald und Wienerwaldsee bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung, während die gute Anbindung und die Infrastruktur der Umgebung den Alltag angenehm gestalten. Auch das Strandbad Pressbaum ist innerhalb von ein paar Minuten zu Fuß erreichbar

Die Wohneinheit TOP 5 ist die ideale Wohnung für alle, die großzügiges Wohnen, einen durchdachten Grundriss und privaten Freiraum zu schätzen wissen.

PKW- Duplex Garenstellplatz: zuzüglich € 19.000,00

Ein Zuhause mit Charakter. Eine Lage mit Lebensqualität. Ein Wohngefühl, das begeistert.

Das im Jahre 2021 in der Hauptstraße 42 in Tullnerbach-Lawies gebaute Wohnprojekt, verbindet zeitgemäße Architektur, durchdachte Wohnkonzepte und eine attraktive Lage im Grünen.

Inmitten der idyllischen Wienerwaldregion gelegen, vereint das Haus die Vorzüge eines naturnahen Wohnumfeldes mit der Nähe zur Großstadt. Hier genießen Sie die Ruhe und Erholsamkeit des Wienerwaldes, ohne auf eine gute Infrastruktur und die Vorzüge urbanen Lebens verzichten zu müssen. Ein besonders Highlight ist auch der fußläufig erreichbare Wienerwaldsee. Der Wienerwaldsee ist ein wunderschönes Naherholungsgebiet mitten im Wienerwald. Umgeben von dichten Wäldern und einer idyllischen Landschaft bietet er einen Ort der Ruhe und Entspannung. Der Wienerwaldsee ist somit ein idealer Ort, um dem Alltag zu entfliehen, frische Luft zu tanken und die Schönheit der Natur zu genießen. Er zeigt, wie wertvoll solche Naturräume in der Nähe einer Großstadt wie Wien sind.

Architektur, die Wohnqualität schafft

Die moderne Architektur des Gebäudes überzeugt durch eine klare Formensprache, eine ansprechende Fassadengestaltung und großzügige Fensterflächen, die für lichtdurchflutete Wohnräume sorgen.

Eine Lage, die vieles möglich macht

Die Hauptstraße 42 befindet sich in zentraler Lage von Tullnerbach-Lawies. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs und weitere infrastrukturelle Angebote sind bequem zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht eine komfortable Verbindung in Richtung Wien (ca. 25 Minuten nach Hütteldorf, ca. 35 Minuten zum Westbahnhof Wien) und in die umliegenden Gemeinden.

Die unmittelbare Nähe zum Wienerwald eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für eine aktive und erholsame Freizeitgestaltung. Ob ausgedehnte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden in der Natur – hier liegt die Erholung praktisch vor der Haustüre.

Durchdacht bis ins Detail

Neben den modernen Wohnräumen überzeugt das Projekt auch durch seine funktionale Infrastruktur. Eine hauseigene Tiefgarage mit 64 PKW-Stellplätzen sorgt für komfortable Parkmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch praktische Nebenflächen für Fahrräder und Kinderwagen.

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 <7.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.250m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.