

**DG-Wohnung mit Traumblick und Eigengarten mit
Schwimmteich in Jahrhundertwende-Villa auf der oberen
Lawies**



Essbereich

Objektnummer: 94805

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach-Lawies
Baujahr:	1897
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	107,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	302,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 119,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,50
Kaufpreis:	460.000,00 €
Betriebskosten:	237,80 €
Sonstige Kosten:	185,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

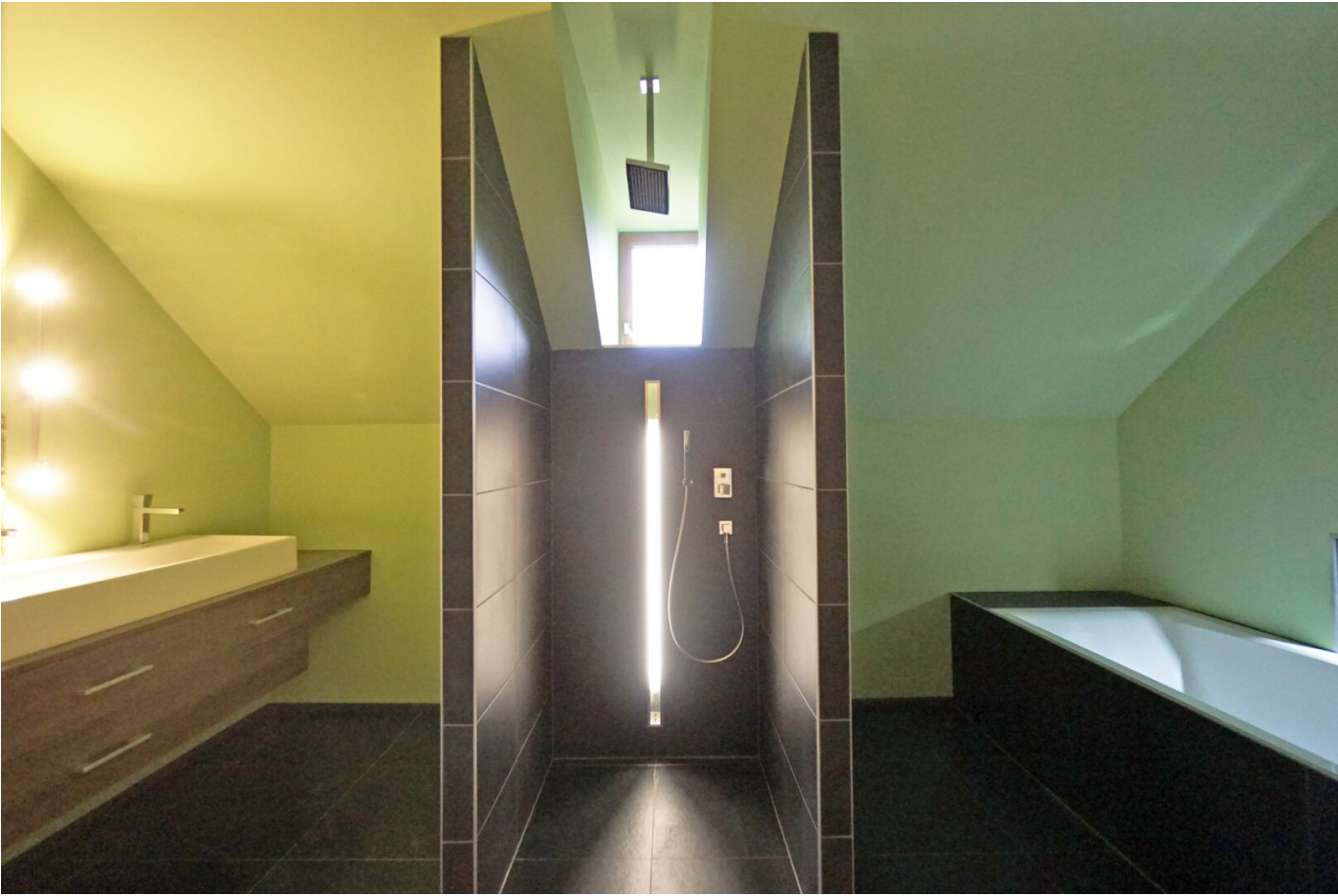
Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6



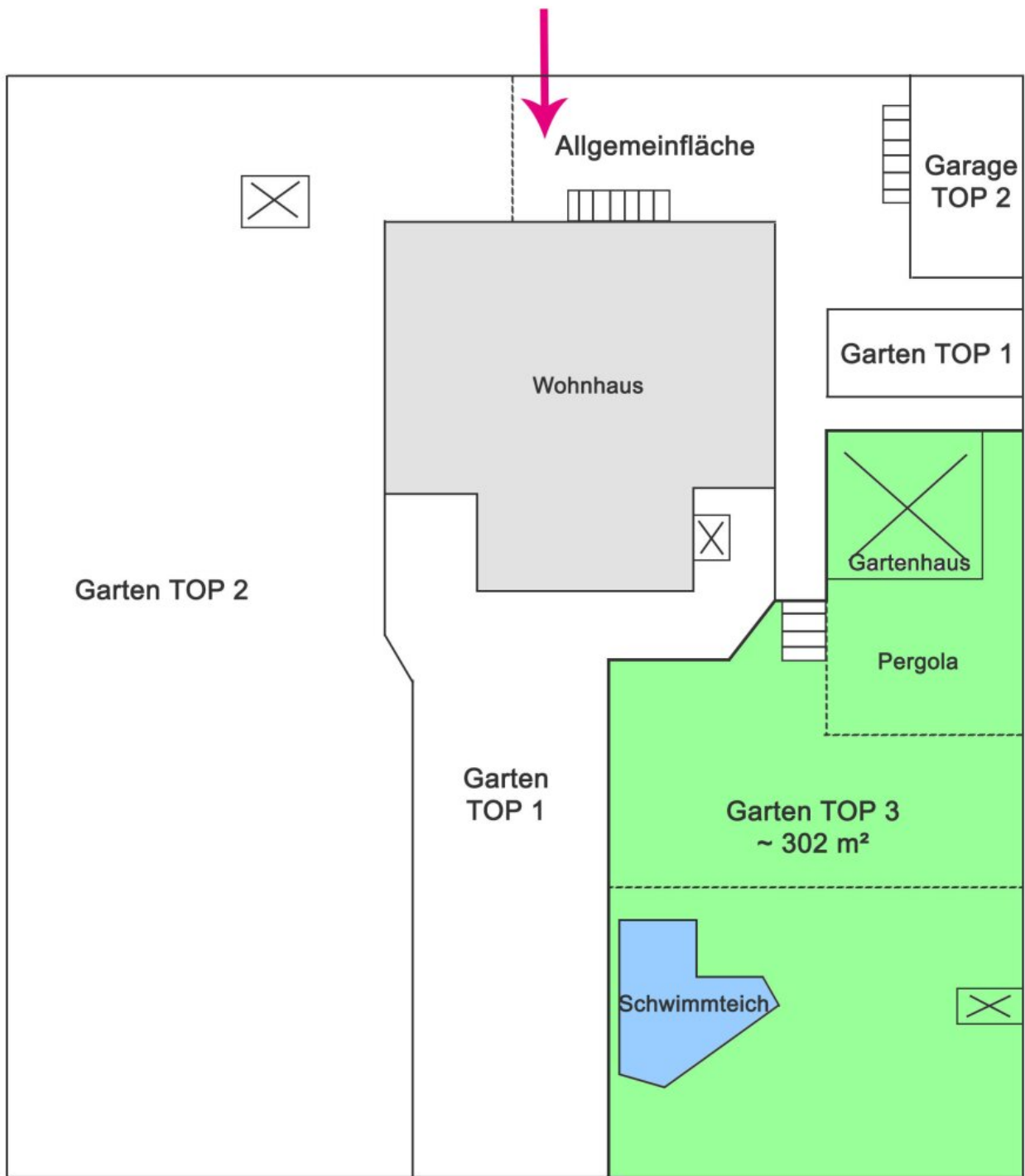












Objektbeschreibung

Die außergewöhnliche Dachgeschoß-Wohnung liegt in einer um die Jahrhundertwende erbauten Wienerwald-Villa mit familiären Charakter in traumhafter Aussichtslage auf der Lawies in Tullnerbach.

2010 wurde das Dachgeschoß komplett entkernt und hochwertig ausgebaut, renoviert und saniert. Der Zugang zur 2,5-Zimmerwohnung erfolgt im Erdgeschoß, über das eigene, zur Wohnung gehörende Stiegenhaus, wo auch ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein WC mit Fenster und ein weiterer Stauraum, der als Garderobe verwendet werden kann, liegen. Schon beim Eingang in die Wohnung erschließt sich der atemberaubende **Blick in den gegenüberliegenden Wienerwald**, sogar die historische Turmvilla in Pressbaum ist zu sehen. Der ca. 60 m² große Wohn-, Ess-, Küchenbereich mit offenem Giebel bietet eine stylische **Intuo-Designerküche** mit Markengeräten. Das Highlight der Wohnung sind sicher die beiden südlichen Panoramafenster mit 3-fach verglasten Schiebeelementen mit atemberaubendem Blick in den gegenüberliegenden Wienerwald.

An das westlich ausgerichtete Schlafzimmer ist ein vom Tischler maßgefertigtes En suite Bad mit Wanne, Walk-In-Dusche und Doppelwaschbecken angeschlossen.

Der südseitige, leicht hanglagige gut 300 m² große Garten ist der Wohnung zugeordnet und ist über die Ostseite des Hauses zugänglich. Hier befindet sich ein ca. 23 m² großes, voll isoliertes Gartenhaus, mit angeschlossener Terrasse mit Pergola sowie ein Schwimmteich mit Natur- und Schwimmbereich.

Die Beheizung erfolgt über vertikale Design-Heizkörper mittels Gas-Etagenheizung. Die Westseite des Hauses ist vollwärmegedämmt.

Zum Naherholungsbereich „Wienerwaldsee“ mit Panoramarundweg, Spielplatz, Beach Volleyball- und Skaterplatz gelangt man mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß in wenigen Minuten. Das Norbertinum im Osten, ist zu Fuß leicht zu erreichen, hier befinden sich die landwirtschaftliche Fachschule mit Pferdeschwerpunkt, das Wienerwald Gymnasium und die Volksschule Tullnerbach. Zum bekannten Schulzentrum Sacre Coeur Pressbaum mit Volksschule, Neuer Mittelschule, Gymnasium, Kindergarten und Bildungsanstalt für KindergärtnerInnen, gelangt man in rund 10 Minuten Gehzeit über das "Bahnwegerl", einen Fußweg entlang der Westbahn.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen der umliegenden Gemeinden Tullnerbach und Pressbaum (Ärzte, Nahversorger, Schulen, Gastronomiebetriebe und vieles mehr) sind zu Fuß oder bequemer mit dem PKW zu erreichen. Die Wiener Stadtgrenze (Wien Auhof oder Wien Liesing) liegt nur wenige Autominuten entfernt. Über die Anschlussstelle Pressbaum der A1 erreicht man die NÖ. Landeshauptstadt St. Pölten in rund 30 Minuten. Der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum bietet durch Schnellbahn und Regionalzüge eine optimale öffentliche

Anbindung Richtung Wien und St. Pölten.

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