

Einzigartige Wienerwaldvilla in Tullnerbach-Lawies - großzügiges Grundstück in absoluter Toplage



Drohnenfoto

Objektnummer: 95294

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach-Lawies
Baujahr:	1898
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	174,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Keller:	58,32 m²
Heizwärmebedarf:	G 287,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,17
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

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

T ?+43 1 577 44 34
H +43 664 915 6444







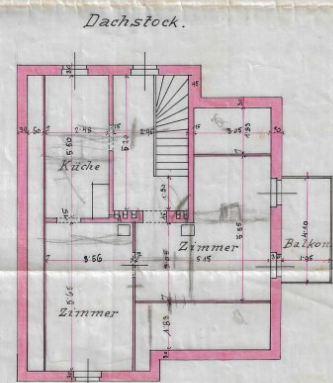
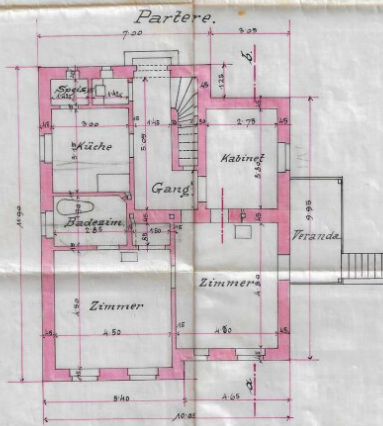
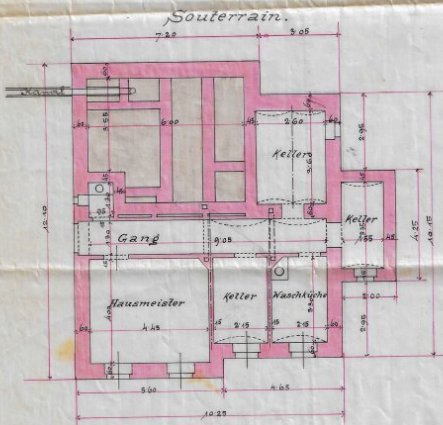
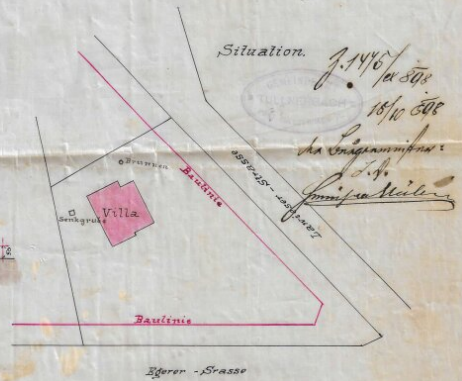
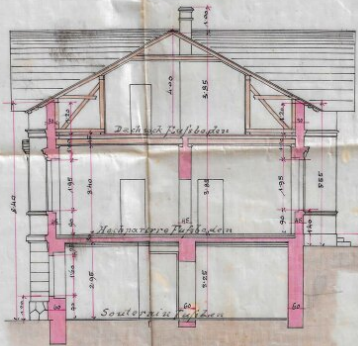
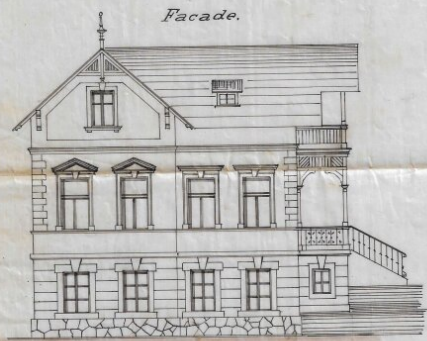






Plan
zur Erbauung einer Villa in Tullnerbach, Egererstrasse Nr. 2.
Eigentümer: Herr C. Hölzl.

Preis 1/2 305/89 305/14 -



Kraftübertrag am 28. Okt. 1898.

*Sehr höfliche Empfehlung
des Bauherrn Herrn C. Hölzl.*

*Franz Kachler
Architekt*

Objektbeschreibung

Diese Villa aus dem späten 19. Jahrhundert steht auf einem sonnigen, südost-orientierten Eckgrundstück (ca. 1.700 m²) in bester Lage von Tullnerbach-Lawies. Errichtet 1898 von Baumeister Franz Kachler, bietet das Haus mit seiner charakteristischen Holzveranda historischen Charme und viel Gestaltungsspielraum.

Objekt-Highlights:

- Grundstück: ca. 1.700 m²
- Wohnnutzung: derzeit 2 separate Einheiten (EG & DG)
- Keller: teilweise ausgebautes Souterrain
- Doppelgarage (Baujahr ca. 1961)
- Keine Denkmalschutzauflagen
- Holzveranda über zwei Geschosse, erhalten aus 1906

Zustand & Potenzial:

Das Gebäude befindet sich in mäßigem Zustand, bietet jedoch eine solide Basis für Restaurierung, Modernisierung oder Neubebauung. Innerhalb der Baufluchtlinien sind ca. 303 m² verbaubar; bis zu zwei Nebengebäude (gesamt max. 100 m²) zulässig.

Lage:

Ruhige, grüne Wohnlage mit bester Anbindung:

- Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum (S-Bahn, REX) fußläufig
- A1-Anschluss Pressbaum wenige Minuten entfernt
- Schulen (Norbertinum, Sacré-Coeur) und Nahversorgung in Gehdistanz
- Wienerwaldsee und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Tür

Fazit:

Charmante Wienerwaldvilla mit Geschichte, großzügigem Grundstück und vielfältigem Entwicklungspotenzial - ideal für Liebhaber historischer Architektur, Familien oder Bauträger mit Gespür für Qualität.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap