

Wienerwaldvilla Leonhard: meisterhaft kernsaniert und mit hochwertigster Ausstattung veredelt



Objektnummer: 95378

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach-Lawies
Baujahr:	1894
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	400,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	2
Terrassen:	4
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	F 209,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Kaufpreis:	3.960.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Irene Dräxler

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien







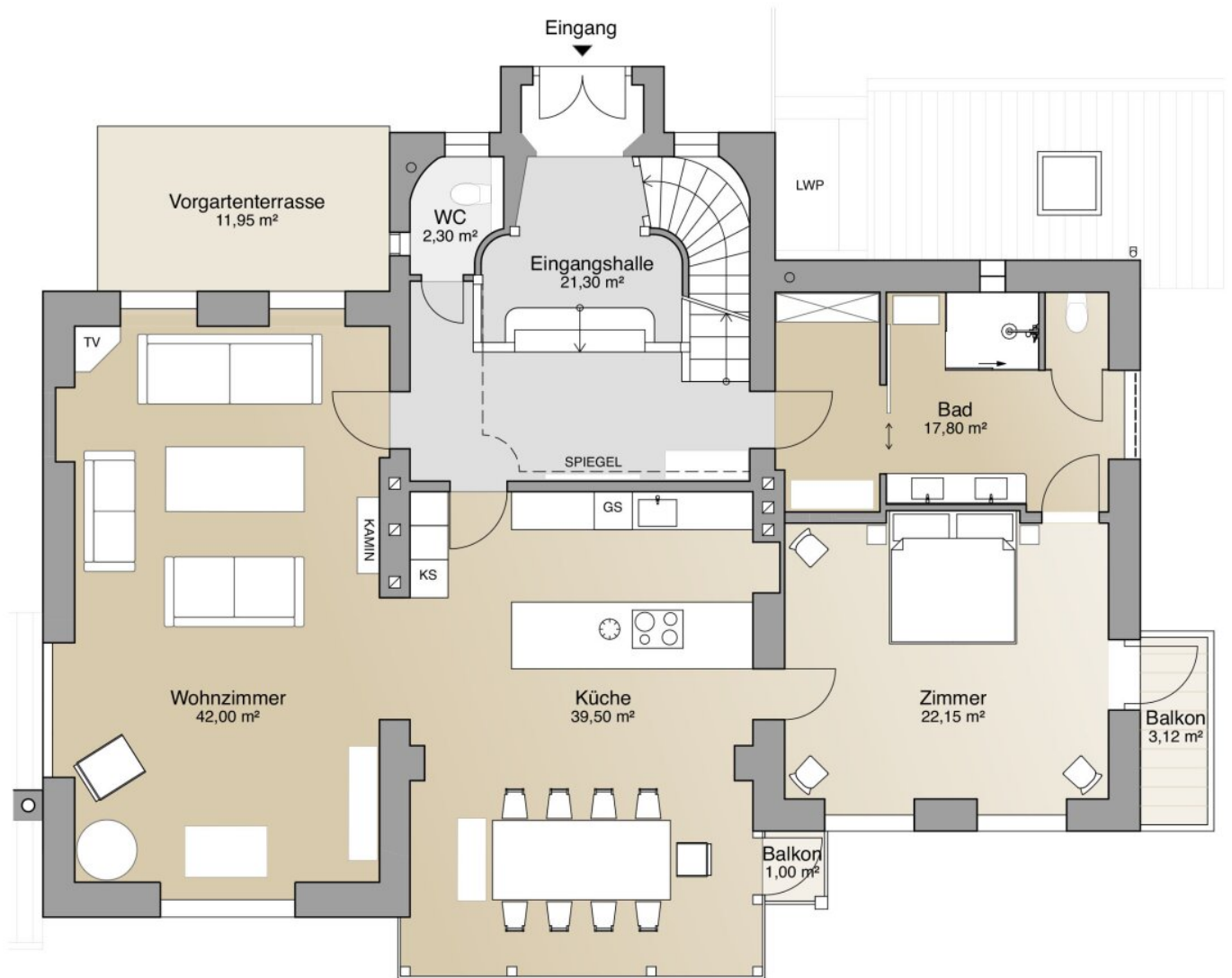


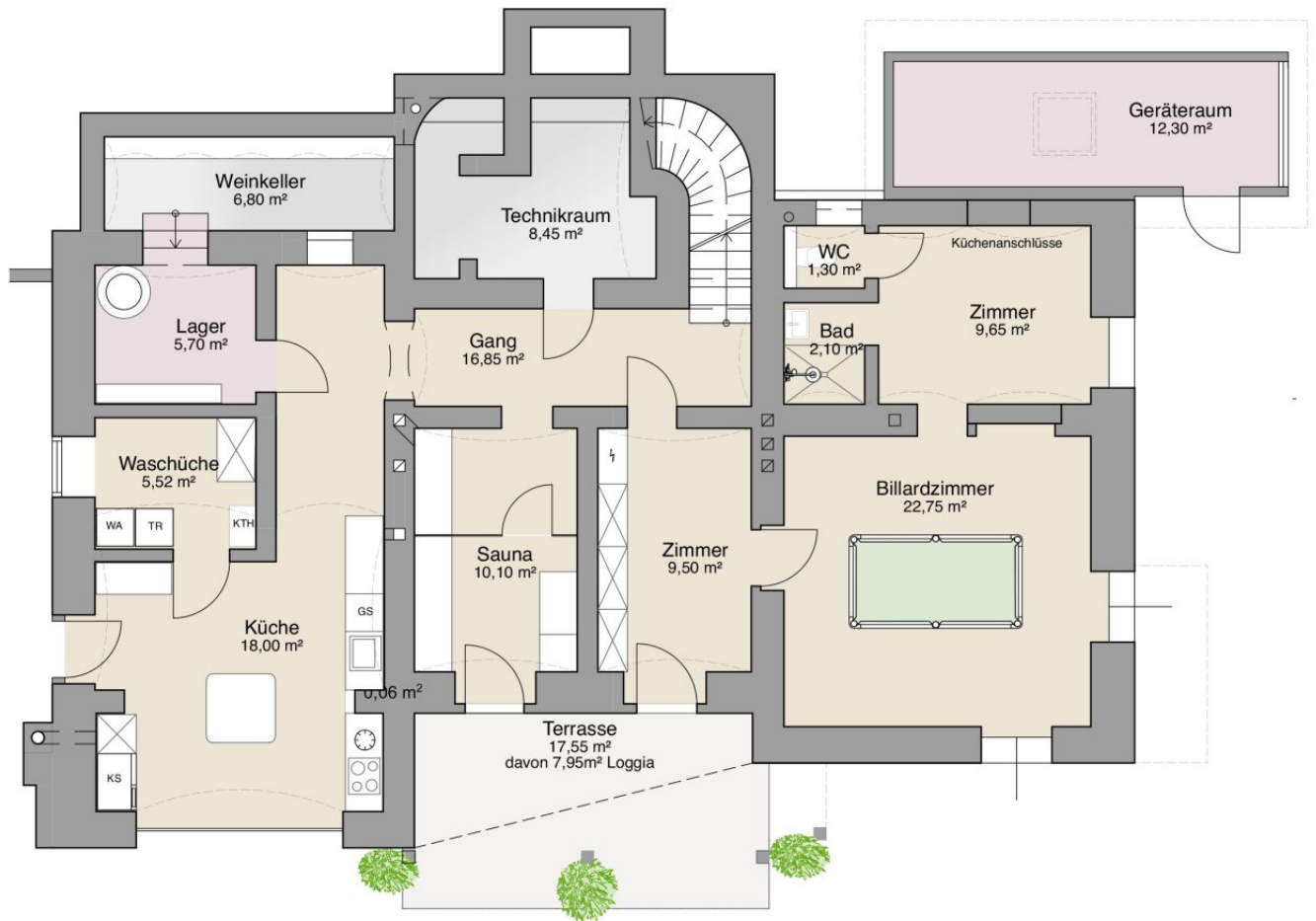


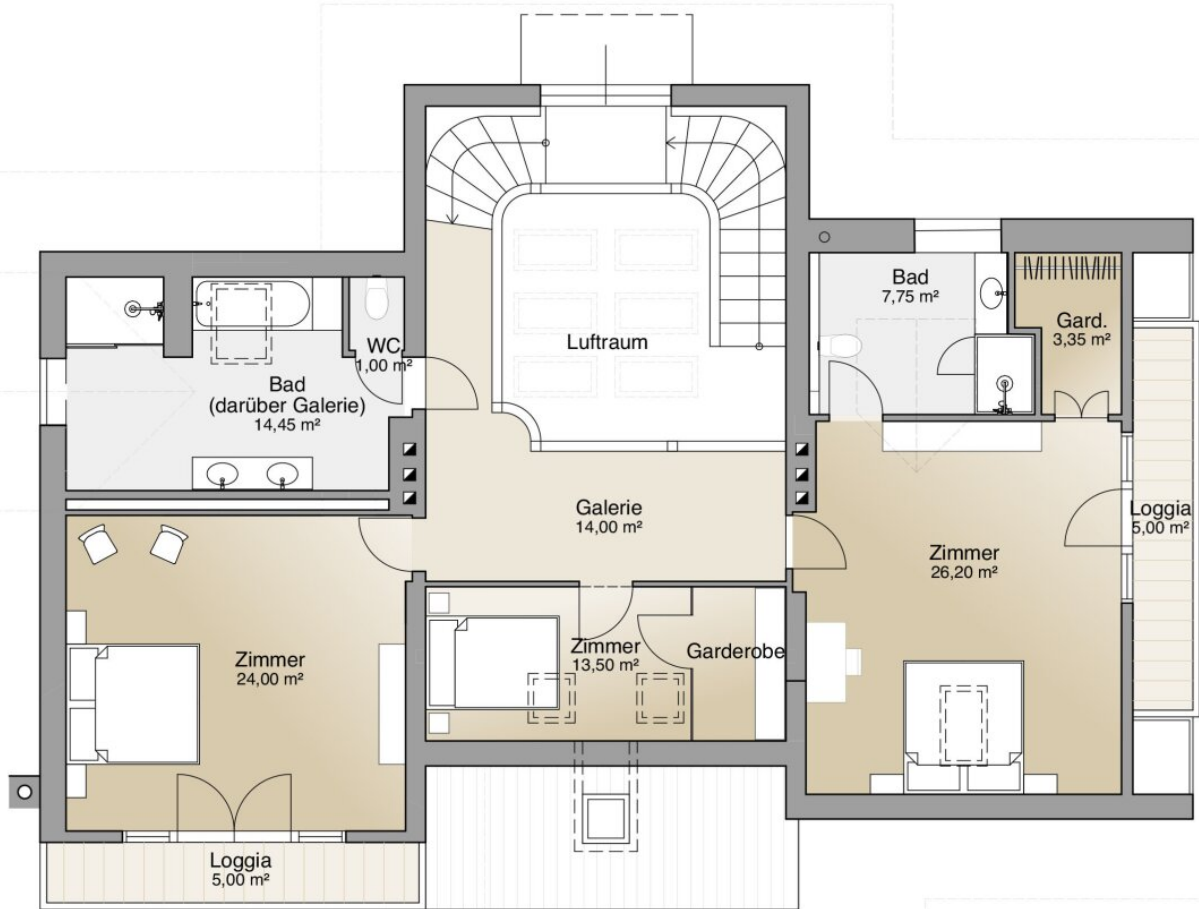












Objektbeschreibung

Die historische Villa „Leonhard“, errichtet um 1893 nach den Plänen ihres Namensgebers, vereint den Charme der Jahrhundertwende mit modernstem Wohnkomfort. Eingebettet in die begehrte Villenlage von Tullnerbach-Lawies, einer traditionsreichen Sommerfrische der Wiener Bevölkerung, besticht das Anwesen durch seine einzigartige Kombination aus Eleganz, Ruhe und naturnahem Wohnen.

Auf einem großzügigen Grundstück von rund 2.848 m², bestehend aus zwei Parzellen – wobei eine zusätzliche Bebauung möglich –, bietet die Villa etwa 400 m² Wohnfläche. Zwischen 2019 und 2022 wurde das Gebäude umfassend und hochwertig kernsaniert: Sämtliche Leitungen, Dach und Dämmung wurden erneuert, moderne Dachflächenfenster integriert sowie eine Lift-Vorbereitung umgesetzt. Eine Kühldecke in den Schlafräumen sorgt für angenehmes Raumklima.

Im Inneren verbindet die Villa historische Details mit exklusiver Ausstattung. Die repräsentative Eingangshalle führt in eine großzügige Wohnküche mit hochwertiger Tischlerausstattung und Geräten von Miele sowie in stilvolle Wohn- und Essbereiche mit Kamin und restaurierten Originalelementen. Mehrere Schlafzimmer mit Loggien und Bädern bieten höchsten Wohnkomfort.

Das Gartengeschoß umfasst eine separate Einliegerwohnung, Wellnessbereich mit Sauna, Weinkeller sowie direkten Zugang zu weitläufigen Terrassen. Highlight des Außenbereichs ist die aufwendig gestaltete Garten- und Poollandschaft mit beheizbarem Salzwasserpool, großzügigen Terrassenflächen und parkähnlichem Altbaumbestand.

Die Lage überzeugt durch perfekte Balance zwischen Natur und Infrastruktur: Der Wienerwald liegt nur wenige Schritte entfernt, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum eine rasche Anbindung nach Wien und St. Pölten gewährleisten. Diese Villa bietet somit ein außergewöhnliches Wohnambiente für höchste Ansprüche.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <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