

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



Wohn- und Essbereich

**Objektnummer: 94805**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3013 Tullnerbach-Lawies
<b>Baujahr:</b>	1897
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	302,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 119,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,50
<b>Kaufpreis:</b>	460.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	227,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	185,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Irene Dräxler**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6



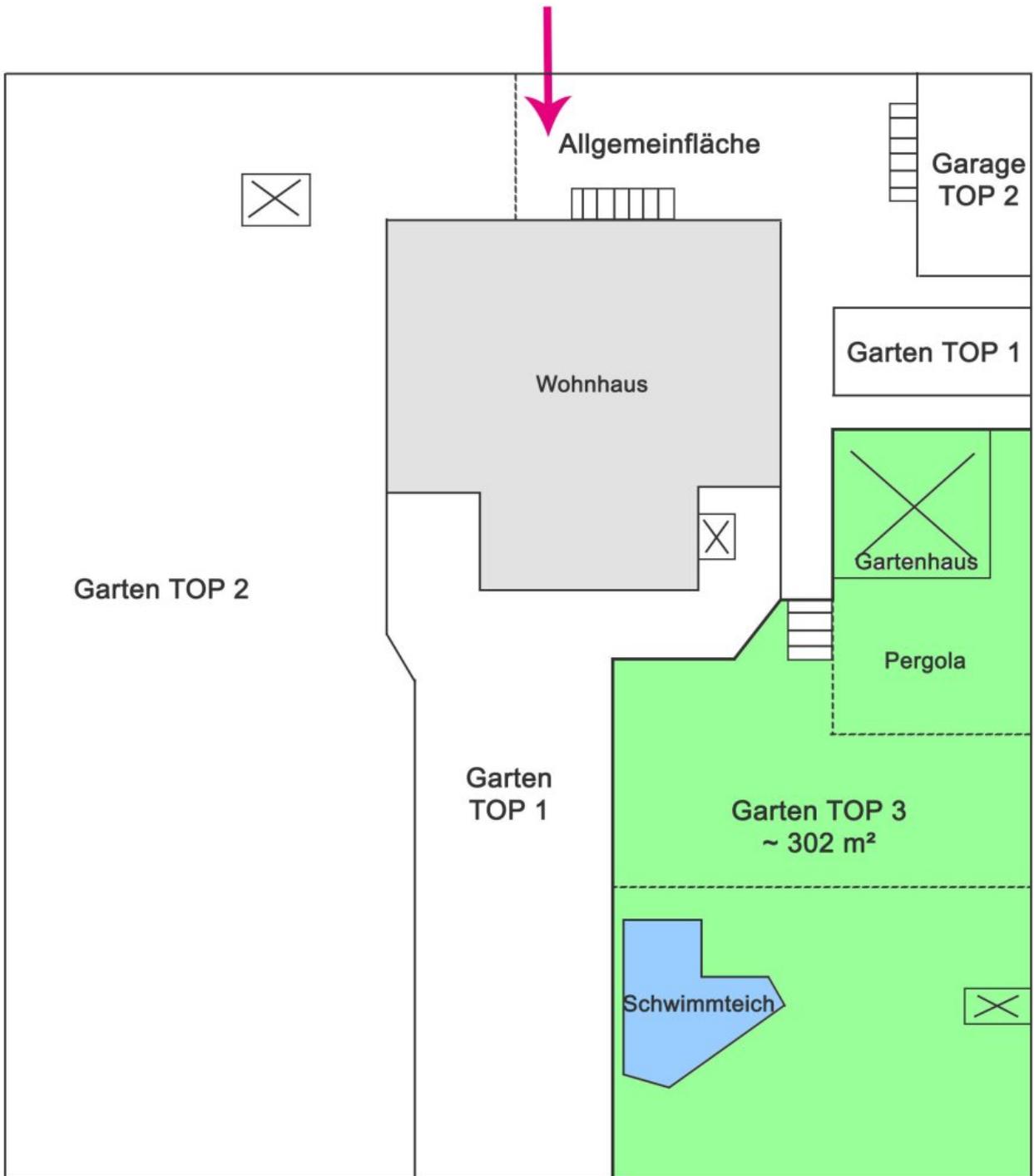












## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Garten ist der Wohnung zugeordnet und ist über die Ostseite des Hauses zugänglich. Hier befindet sich ein ca. 23 m<sup>2</sup> 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