

Tullnerbach-Lawies

# Einfamilienhaus mit Gartenidylle in naturnaher Lage bei Wien

Objektnummer: 20263443007



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 895 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

## Auf einen Blick

Objektnummer	20263443007	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	3	Provision	3% zzgl UST
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung

Objektnummer: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

## Die Immobilie



**Objektnummer: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies**

## Ein erster Eindruck

Dieses stilvolle Einfamilienhaus bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl in grüner Lage.

Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt ca. 895 m<sup>2</sup>, davon entfällt ein großzügiger Garten mit ca. 757 m<sup>2</sup>.

Die Wohnräume verteilen sich über zwei Ebenen und überzeugen durch eine variable Raumaufteilung sowie helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Im Erdgeschoss befinden sich eine funktionale Küche, ein Kabinett sowie ein zusätzliches Zimmer, das flexibel als Esszimmer oder Wohnzimmer genutzt werden kann. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer sowie eine großzügige Terrasse und eine Veranda mit wunderschönem Blick in den Garten.

Im Dachgeschoss befindet sich das Schlafzimmer in angenehm separierter Lage vom restlichen Wohnbereich. Durch die räumliche Trennung entsteht ein besonders ruhiger Rückzugsort mit viel Privatsphäre und Erholung. Ein Balkon erweitert diesen Bereich und bietet einen angenehmen Platz mit Ausblick ins Grüne.

Der Keller bietet ausreichend Stauraum.

Der großzügige Garten eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob als private Ruheoase, Spielfläche für Kinder oder Ort für gesellige Sommerabende mit Familie und Freunden. Die weitläufige Grünfläche schafft ein hohes Maß an Privatsphäre und lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen. Ob entspannte Stunden im Liegestuhl, gemeinsames Grillen auf der Terrasse oder einfach das Genießen der Natur – hier lässt sich Wohnen im Grünen in vollen Zügen genießen.

Eine praktische Garage rundet das Angebot ab.

Insgesamt ist die Immobilie als sanierungsbedürftig einzustufen, da doch erheblicher Renovierungsstau besteht.

Bei einem etwaigen Abbruch/Neubau gelten unverbindlich folgende Bebauungsbestimmungen:

Bauland Wohngebiet, 2 Wohneinheiten  
Bauklasse I,II

**24,1 % der Fläche von ca. 890 m<sup>2</sup> sind bebaubar, daher ca. 214 m<sup>2</sup>**

**Bitte besprechen Sie unbedingt eine etwaige Bebaubarkeit mit Ihrem eigenen Architekten oder Baumeister!**

**Objektnummer: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies**

## **Alles zum Standort**

### **Lage Tullnerbach Schubert Siedlung**

**Das Haus befindet sich in einer naturnahen Wohngegend im Wienerwald nahe Wien. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, Waldflächen und hoher Lebensqualität – ideal für alle, die Ruhe und Natur schätzen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen.**

**Mit dem Auto erreicht man die Wiener Stadtgrenze in etwa 20 Minuten Fahrzeit. Der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum ist in unter 10 Gehminuten erreichbar und bietet Anbindungen an die S50 sowie REX-Verbindungen.**

**Einkaufsmöglichkeiten wie Billa oder Spar sind in unter 1 km Entfernung.**

**Volksschule und Wienerwald Gymnasium 700 m entfernt.  
Zu Fuß in 10 Minuten erreichbar.**

### **Lage Tullnerbach Schubert Siedlung**

**Naherholungsgebiet Wienerwaldsee in 10 Minuten zu Fuß erreichbar**

**Objektnummer: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Herten Immobilien GmbH**

---

**Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna**

**Tel.: +43 1 532 25 50**

**E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**