

Tullnerbach-Lawies

Einfamilienhaus mit Gartenidylle in naturnaher Lage bei Wien

Property ID: 20263443007



PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 895 m²

Property ID: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

- **At a glance**
- **The property**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

At a glance

Property ID	20263443007	Purchase Price	395.000 EUR
Living Space	ca. 85 m ²	Commission	3% zzgl UST
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 20 m ²
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Garden / shared use
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

The property



Property ID: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

The property



Property ID: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

The property



Property ID: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

The property



Property ID: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

The property



Property ID: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

The property



Property ID: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

The property



Property ID: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

A first impression

Dieses stilvolle Einfamilienhaus bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl in grüner Lage.

Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt ca. 895 m², davon entfällt ein großzügiger Garten mit ca. 757 m².

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 m² sind bebaubar, daher ca. 214 m²

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

Property ID: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

All about the location

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

Property ID: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com