

Tullnerbach-Lawies

Einfamilienhaus mit Gartenidylle in naturnaher Lage bei Wien

CODE DU BIEN: 20263443007



PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 895 m²

CODE DU BIEN: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	20263443007
Surface habitable	ca. 85 m ²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	395.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	3% zzgl UST
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 20 m ²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

La propriété



CODE DU BIEN: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

La propriété



CODE DU BIEN: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

La propriété



CODE DU BIEN: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

La propriété



CODE DU BIEN: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

La propriété



CODE DU BIEN: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

La propriété



CODE DU BIEN: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

La propriété



CODE DU BIEN: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

Une première 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!

CODE DU BIEN: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com