

Tullnerbach-Lawies

# Einfamilienhaus mit Gartenidylle in naturnaher Lage bei Wien

*Número da propriedade: 20263443007*



PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 85 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 895 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

**Número da propriedade: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies**

## Numa vista geral

Número da propriedade	20263443007
Área	ca. 85 m <sup>2</sup>
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	395.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	3% zzgl UST
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 20 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

## O imóvel



Número da propriedade: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

## O imóvel



Número da propriedade: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

## O imóvel



Número da propriedade: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

## O imóvel



Número da propriedade: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

## O imóvel



Número da propriedade: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

## O imóvel



Número da propriedade: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies

## O imóvel



**Número da propriedade: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies**

## Uma primeira impressão

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!**

**Número da propriedade: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies**

## **Tudo sobre a localização**

### **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**

**Número da propriedade: 20263443007 - 3013 Tullnerbach-Lawies**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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