

ALTVILLA MIT FLAIR VOR DEN TOREN WIENS



Hauseingang

Objektnummer: 1609_42475
Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach-Lawies
Baujahr:	ca. 1887
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	325,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	149,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.550.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



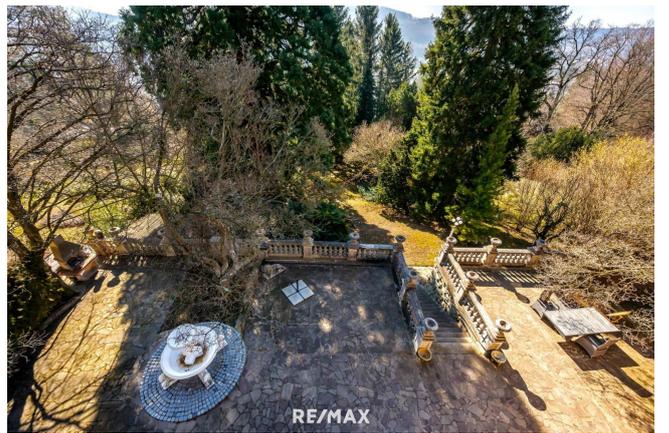
DI Günter Vojta

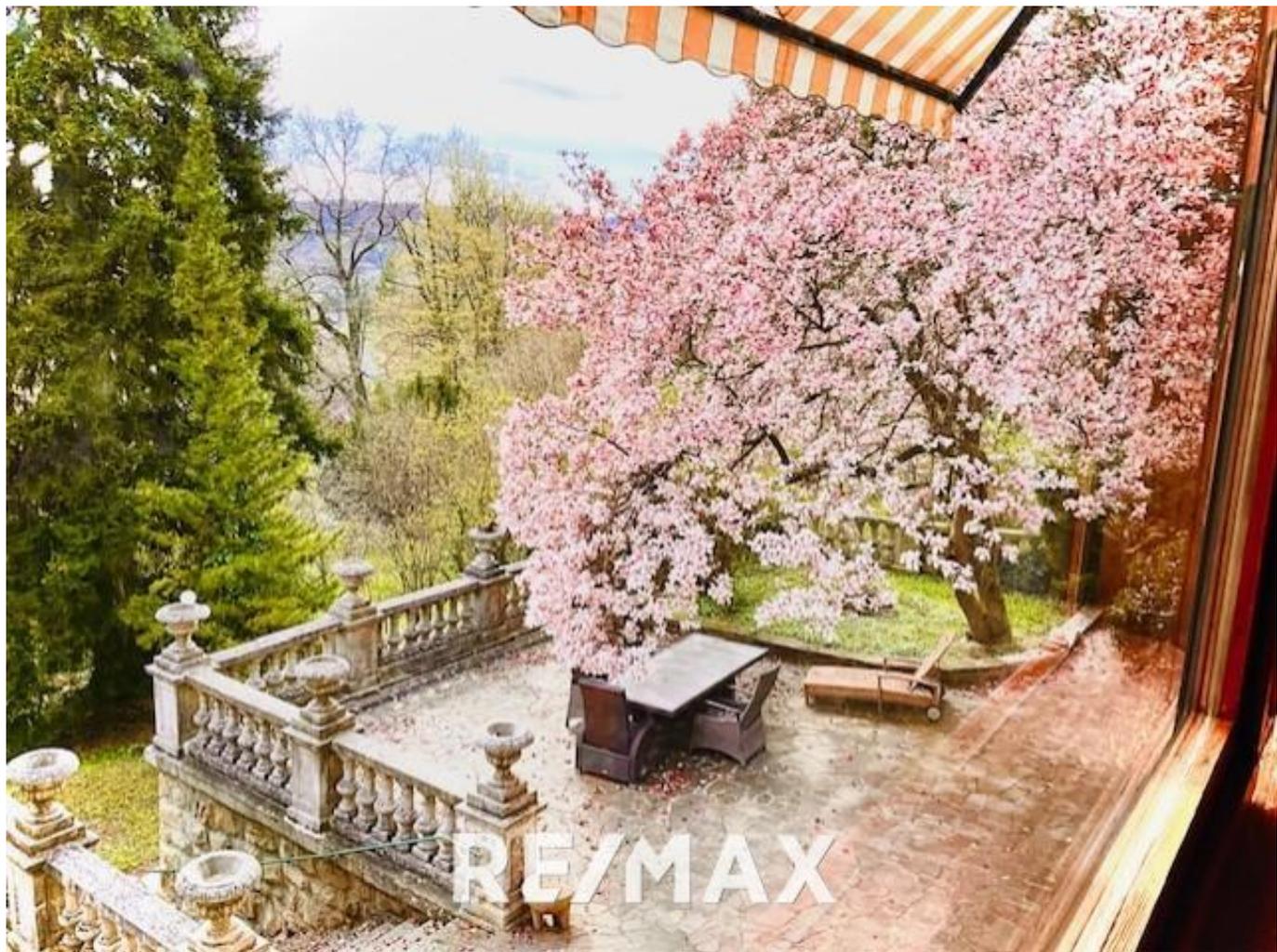
RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing











Objektbeschreibung

Prächtige ALTVILLA, BJ 1887, mit kunstvoller Kachelfassade Sie liegt in südseitiger Höhenlage inmitten eines parkartigen Gartens mit altem Baumbestand (2 riesige Urweltbäume) und einer großen Steinterrasse mit schöner Steinbrüstung von wo aus man herrlich über das Land sieht .. Die Franz Schubert Straße ist insofern sehr interessant, als dort 4 Villen stehen , welche Schutzzonenobjekte sind und alle durch kunstvolle Kachelfassaden hervorstechen. Sie wurden alle um 1887 von Architekt HONUS und Stadtbaumeister Anton Lang erbaut und stellen ein wertvolles Ensemble dar. Die Beschreibung der Villa Die Villa besteht aus 2 vollständigen Wohneinheiten, die zusammen oder getrennt bewohnt werden können, da ein 2. Eingang vorhanden ist und sie durch das Stiegenhaus im Bedarfsfall nur durch das Schließen einer Türe getrennt werden können. Außerdem gibt es im Gartengeschoß eine Einliegerwohnung, die ebenfalls einen eigenen Eingang direkt in den Garten hat. Gartengeschoß- Einliegerwohnung 2 Zimmer ,Küche,Bad mit Dusche,WC Gartengeschoß Kleiner Pool,Sauna Speise mit Tiefkühlschrank/Waschküche mit Siemens Waschmaschine plus Miele Wäschetrockner Abstellraum Heizraum mit gewarteter Ölheizung Hauptgeschoß Durchgehend Raumhöhe ca 3,65m Vorraum - total renoviert,auf Wunsch könnte der unter dem neuen Teppichboden liegende Feinsteinzeugboden problemlos wieder aktiviert werden Salon,3 Zimmer Wintergarten,Küche ,Badezimmer mit Wanne und großer Dusche,Toilette und Wäschetrockner von Bosch, 1 Gästetoilette im Vorraum Siehe Plan und Fotos Die Elektrik wurde renoviert, Installationen ditto, neuer Thermostat Alle Wände renoviert,,neu gemalt Neuer taupefarbener qualitativ hochwertiger Teppichboden Küche komplett und renoviert,neuer großer Siemens Kühl- Gefrierschrank, Miele Geschirrspüler. Neuer Druckverstärker für Wasser für das ganze Haus. LED Wandleuchtbänder/ indirekte Beleuchtung im Vorraum und 2 Zimmern. Im Salon Wandauslaß für LED Bänder zur indirekten Beleuchtung bereits vorbereitet Gewarteter Kamin Wintergarten Raumhöhe ca 3.75 m Voll getäfelt mit Zirbenholz 3 m breites Fenster mit antikem bunten Glas Plus 4 Raum hohe Schiebefenster über die Gesamtlänge von 9 m mit wunderbarem Blick auf Garten und den riesigen Urweltbaum, der im Sommer im Garten Schutz vor großer Hitze spendet Fußbodenheizung Dachgeschoß Großer Salon mit Galerie Vorbereitung für Kamin vorhanden,ein Kamin müsste nur angeschlossen werden Große Terrasse,nicht einsehbar,mit Ausblick in den Garten und die Landschaft. Raumhöhe Salon ca 5, 20m Vorraum und 2-3 Zimmer, ca 2,6 m Raumhöhe Badezimmer mit Wanne ,kleine Dusche und 2 Waschbecken,Toilette. Gästetoilette beim Vorraum,div Abstellräume. Voll ausgestattete Küche mit Kühlschrank,Geschirrspüler usw,, Garten Eine außerordentlich stimmungsvolle Terrasse mit antiker Steinballustrade Links und rechts riesige Magnolienbäume Abgang in den unteren Garten,versteckte Plätze unter den großen Bäumen, 2 Gartenhäuser Ein drittes kleines Gartenhäuschen befindet sich direkt neben der Villa Garage,daneben ein weiterer großer Abstellraum. Die Villa befindet sich ca 12 km nach der Wiener Stadtgrenze. Sowohl Bundesstraße als auch Westautobahn sind unmittelbar erreichbar. In der Umgebung befinden sich hauptsächlich alte Villen ,und es gibt keine Möglichkeit mehr unmittelbar zu verbauen,sodass Ruhe gewährleistet ist. Die alte Westbahn ist als Zubringer ideal,da es möglich ist,vom Bahnhof die Villa zu Fuß zu erreichen. Alle Firmen des täglichen Bedarfs,

Billa, Spar, Lidl, Hofer, DM, Bipa, sind leicht zu erreichen, ebenso Apotheke, Blumenläden, alle Handwerker usw.. Schulen: Wienerwaldschule und Sacre Coeur Pressbaum ebenfalls sehr nahe.
