

**| FAMILIENDOMIZIL IM WIENERWALD | WOHNKELLER  
POOL UND SAUNA | GROSSES GRUNDSTÜCK |**

**DECUS**  
IMMOBILIEN



**Objektnummer: 1144870**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3013 Tullnerbach-Lawies
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Wohnfläche:</b>	170,87 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	262,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	91,28 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	95,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,40
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Karigl**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien





















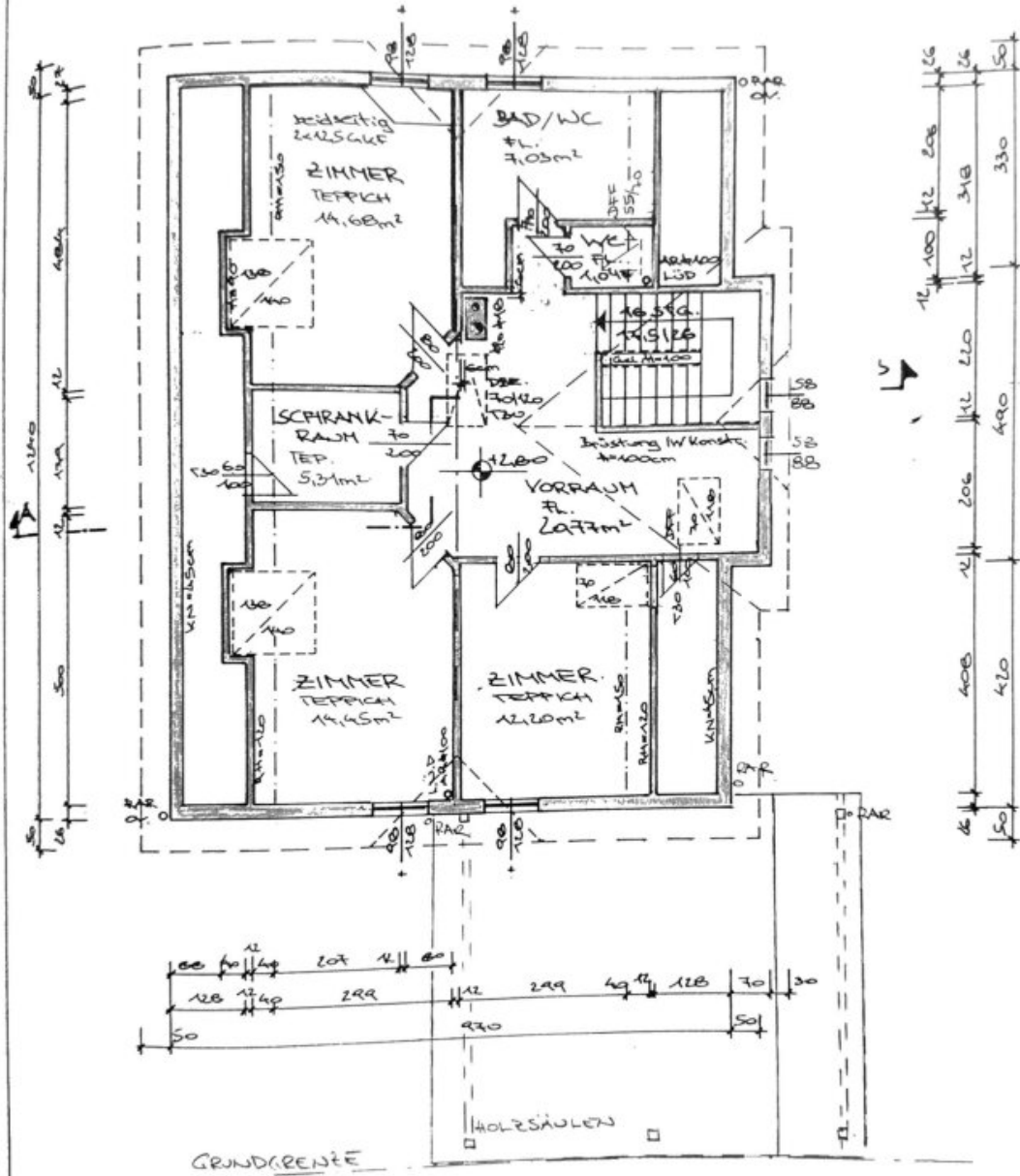
# Dachgeschoss

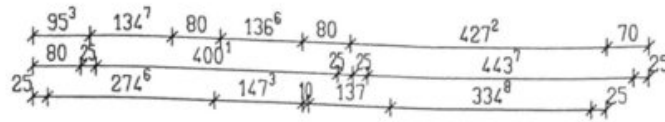
WOHNNUTZFLÄCHE: 75,48m<sup>2</sup>

# DECUS

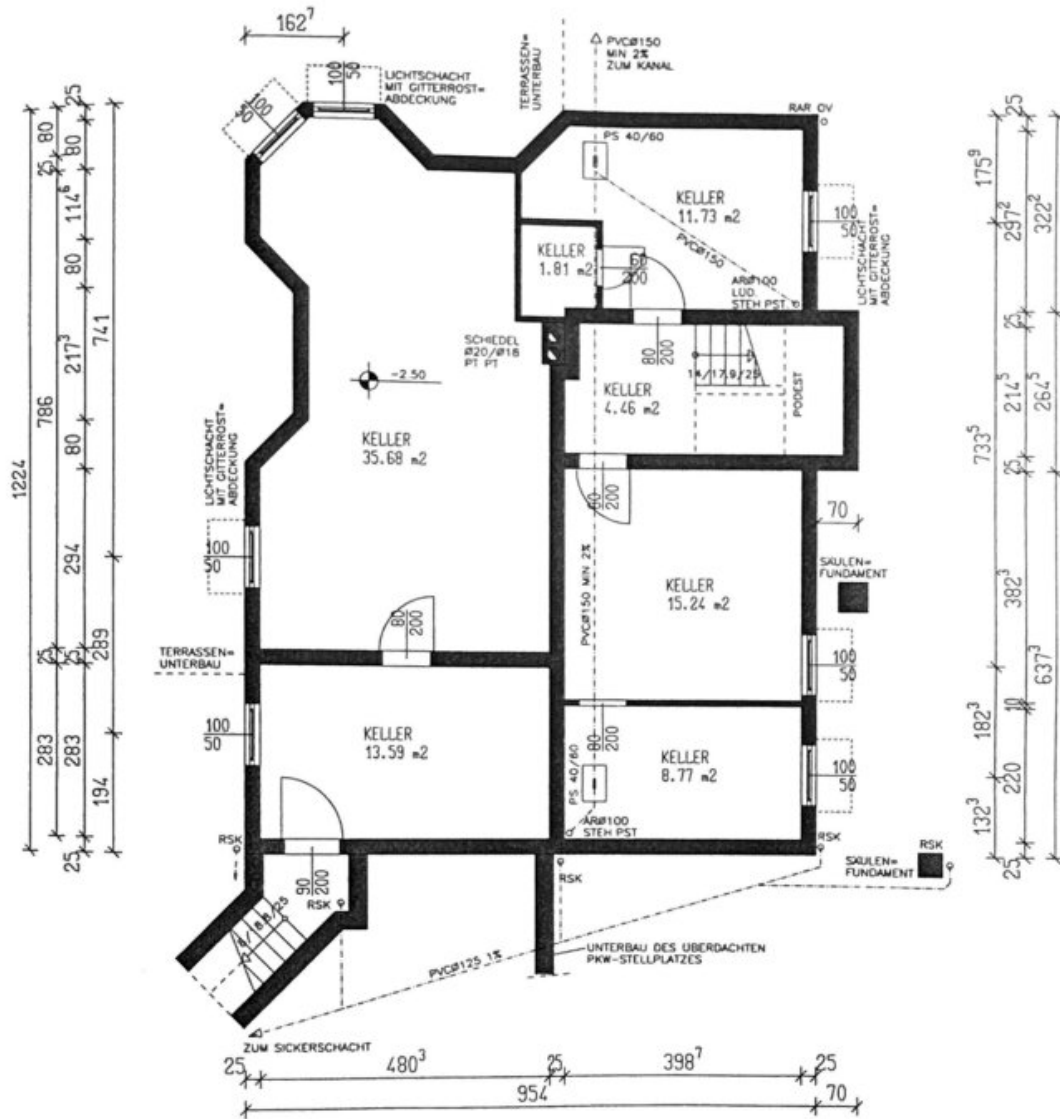
IMMOBILIEN

HEIZUNG: Ölheizung





**KELLERGESSCHOSS**  
NUTZFLÄCHE: 91.28M²





# Objektbeschreibung

## GROSSZÜGIGES EINFAMILIENHAUS IN ABSOLUTER TRAURLAGE

Inmitten der malerischen Landschaft des Wienerwalds erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus, das durch großzügige Raumaufteilung, zeitlose Bauweise und eine herrliche Grünruhelage überzeugt. Mit **171 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, einem **großen Grundstück von 1.130 m<sup>2</sup>** und zahlreichen Extras bietet dieses Zuhause eine perfekte Mischung aus Komfort, Naturverbundenheit und Gestaltungsfreiraum.

## DIE HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- **5 Zimmer**, davon 4 Schlafzimmer. Das zusätzliche Zimmer im Erdgeschoss eignet sich hervorragend als Büro oder Gästezimmer – ideal für modernes Arbeiten oder Besuch.
- **Zwei Bäder**, je eines im Erdgeschoss und eines im Obergeschoss – für zusätzlichen Komfort im Alltag.
- Ein einladender **Kamin im Wohnzimmer**, der an kühlen Tagen für gemütliche Stunden sorgt und das Ambiente aufwertet.
- Ein gepflegter **Pool (4,6 x 7,6 m)** mit Überdachung sorgt für entspannte Stunden an heißen Sommertagen.
- Ein großzügiger, voll **ausgebauter Wohnkeller** bietet viel Platz für Hobbys, Stauraum und Entspannung – inklusive einer eigenen **Sauna**.
- Dank der **hellen Süd-West-Ausrichtung** des Hauses genießen Sie den ganzen Tag über viel Sonnenlicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.
- Ein **Carport**, das ausreichend Platz für **bis zu 4 kleinere oder 2 große Fahrzeuge** bietet – ideal für Familien mit mehreren Autos oder Gäste.
- Von den Wohnräumen und dem Garten aus haben Sie eine **herrliche Aussicht** in die umliegende Landschaft – ein Genuss für Naturliebhaber.

## GRUNDSTÜCK UND GARTEN

Das weitläufige Grundstück mit **1.130 m<sup>2</sup>** bietet viel Platz für die ganze Familie, gärtnerische Projekte oder entspannte Stunden im Grünen. Der liebevoll gestaltete Außenbereich ladet zu geselligen Abenden oder entspannten Momenten in der Natur ein. Der Pool mit Überdachung und die großzügige Terrasse machen das Leben im Freien perfekt.

## **HEIZUNG UND MODERNISIERUNG**

Das Haus wird derzeit mit einer **Ölheizung** beheizt. Für eine nachhaltige Zukunft besteht jedoch die Möglichkeit, auf eine **umweltfreundliche Wärmepumpe** umzurüsten. Eine staatliche Förderung von **75 %** ist verfügbar, wodurch sich der Selbstkostenanteil auf lediglich **11.000 €** beläuft. Ein bereits vorliegendes, qualifiziertes Angebot ermöglicht eine unkomplizierte Umsetzung.

Dieses Einfamilienhaus ist eine einzigartige Gelegenheit für alle, die das Leben im Grünen mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten. Großzügige Wohnflächen, eine tolle Lage und die Möglichkeit zur Modernisierung machen dieses Objekt zu einer Immobilie mit außergewöhnlichem Potenzial.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend



für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap