

## **TULLNERBACH bei Wien – Großzügiges Familiendomizil zum Wohlfühlen**

### Eckdaten

- Grundstückfläche: 1155m<sup>2</sup>
- Gesamtnutzfläche: ca. 460m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Erdgeschoss: ca. 151m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Obergeschoss: ca. 138m<sup>2</sup> (davon ca. 67m<sup>2</sup> separate Wohneinheit)
- Nutzfläche Kellergeschoss: ca. 170m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: 2
- Zimmer: 6
- Küchen: 3
- Bäder: 3
- WC's: 6
- Terrassen: 2 (Süd-Westausrichtung)
- Großzügiger Wellnessbereich mit Sauna
- Swimming Pool mit Überdachung
- Großer, uneinsehbarer, gepflegter Garten
- Garagenstellplätze: 2
- Autostellplätze im Freien: 2
- Massivbauweise mit Wärmeschutzfassade
- Fußbodenheizung (Öl) , Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
- Anschlüsse: Wasser, Strom, zwei Senkgruben, Telefon, Internet, SAT-TV, Kabelanschluss
- Baujahr: 2001

### Detailbeschreibung

Dieses außergewöhnlich gepflegte und gut erhaltene Familiendomizil wurde im Jahr 2001 auf dem 1155m<sup>2</sup> großen Grundstück in Ziegelmassivbauweise errichtet. Mit insgesamt ca. 460m<sup>2</sup> Nutzfläche aufgeteilt auf drei Ebenen und der separaten Wohneinheit im Obergeschoss bietet es Platz für die ganze Familie. Die separate Einheit im Obergeschoss kann auch optimal als Büro genutzt werden.

Das helle, geräumige Haus ist eingebettet in einen schönen, großen Garten und verfügt über zwei südwestseitigen Terrassen. Eine Terrasse ist direkt vom

Wohnzimmer begehbar, die zweite Terrasse im Garten ist vom Kellergeschoss zu erreichen. Im Garten befinden sich ein überdachter Swimmingpool sowie ein Gartenhaus zur praktischen Unterbringung von Gartengeräten.

Direkt angebunden an das Haupthaus gibt es eine Garage, die Platz für zwei PKW's bietet sowie einen Abstellplatz für zwei weitere Autos.

Das gesamte Haus ist mit hochwertigen Einbaumöbeln ausgestattet und ist technisch am neuesten Stand (neuwertige Heizanlage, Materiallift, Hebeanlage, Telefonanlage)

### Wohnraumbeschreibung

Im Erdgeschoss gelangt man vom großzügigen Eingangsbereich in sämtliche Wohnräume. Der große Wohn-/Essbereich hat einen Ausgang auf die Terrasse, welche direkt über eine Steintreppe zum Swimming-Pool bzw. in den Garten führt.

Im Erdgeschoss befinden sich weiters drei Schlafzimmer, ein wunderschönes großes Badezimmer mit Badewanne und gemauerter Dusche, Doppelwaschbecken sowie zwei WC's und das Herzstück, eine exklusive moderne Einbauküche. Sämtliche Wohnräume im Erdgeschoss sind mit hochwertigen Maßmöbeln ausgestattet.

Die separate Wohneinheit im Obergeschoss verfügt über einen Vorraum, ein Wohnzimmer, eine komplett ausgestattete Einbauküche, ein gartenseitiges Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein WC extra. Außerhalb der Wohneinheit gibt es noch zwei weitere Schlafzimmer und ein großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC.

In der großzügigen Kellerebene befinden sich eine Waschküche/Wirtschaftsraum (ausgestattet mit Waschmaschine, Trockner, Bügelmaschine), der Heiz-/Technikraum, in dem die Heizanlage sowie der Heißwasserspeicher für die Solaranlage unterbracht sind, eine Werkstatt sowie fünf weitere Lagerräume, die genügend Stauraum bieten.

Der große Wellnessbereich mit Multifunktions-Sauna, gemauerter Dusche und Liegebereich sowie das gemütliche Kellerstüberl mit Einbauküche, das einen direkt Ausgang in den Garten hat, liegen im hinteren Bereich des Kellergeschosses.

Der praktische Materiallift verbindet alle drei Geschosse miteinander.

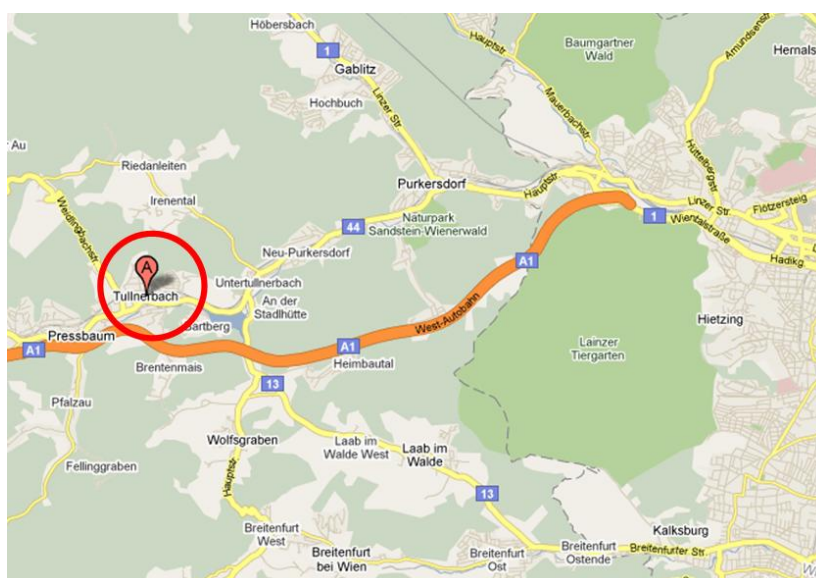
### Infrastruktur und Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft befindet sich außerhalb der Ortschaft Tullnerbach und verbindet „Wohnen im Grünen“ optimal mit der Nähe zur Stadt. Mit dem Auto gelangt man in ca. 3-4 Minuten in die Ortschaften Tullnerbach oder Pressbaum, um Einkäufe zu erledigen oder die Kinder in den Kindergarten und in die Schule zu bringen. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen (Banken, Supermärkte, Ärzte, uvm.) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die beliebte Privatschule „Sacré Coeur“ in Pressbaum ist in nur wenigen Autominuten oder mit dem Schulbus erreichbar.

Auf die Autobahnauffahrt A1 Westautobahn in Richtung Wien oder St. Pölten/Linz gelangt man ebenfalls in nur ca. 5 Minuten, von dort aus sind es nur ca. 8-10 Minuten an die Wiener Stadtgrenze bzw. das beliebte Einkauf- und Freizeitcenter Auhof.

Auch der nahe gelegene Wienerwaldsee sowie unzählige Wander- und Fahrradstrecken sind unmittelbar vor der Haustüre. Die Freizeitangebote für Familien und die Sportangebote in den umliegenden Gemeinden, insbesondere im Wienerwald sind sehr vielfältig.

Die Zug-Station „Tullnerbach-Pressbaum“ ist in wenigen Autominuten erreichbar. Der Zug fährt in Richtung Wien-Hütteldorf und Westbahnhof mit Anschluss an die U-Bahnlinien U4 bzw. U3 und an die Schnellbahn sowie in Richtung St. Pölten und Linz.



## Kosten und Finanzierung

Der Kaufpreis dieses exklusiven und hochwertig ausgestatteten Familiendomizils beträgt

**Kaufpreis: € 540.000,00**

Für nähere Informationen oder Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Karin Vyborny  
0664/54 33 6 98  
oder  
office@wienumgebung.at

Diese Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996.

Der Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass sich im Falle eines Kaufabschlusses unser Vermittlungshonorar auf 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % gesetzlicher MwSt. beläuft.