

Villa Leonhard

Tullnerbach – Lawies

Eine außergewöhnliche Villa in einer der schönsten Lagen des Wienerwaldes. Die Villa wurde um die Jahrhundertwende von Arch. Leonhard geplant und 1893 errichtet. Der gesamte Hügel „die Lawies“ wurde dabei in großzügige Grundstücke geteilt und im Rahmen eines Architektur - Wettbewerbes gleichzeitig entwickelt und bebaut - damit wurde sichergestellt, dass jede Villa ihren eigenen Stil in eleganter Nachbarschaft erhält. Diese Struktur ist bis heute erhalten und einmalig. Damals wie heute ein „Luftkurort“.

Eine großzügige Jahrhundertwendevilla in unverbaubarer Aussichtslage.

Aufwendig und mit viel Finderspitzengefühl 2019 – 2022 kernsaniert und restauriert, mit dem Ziel den historischen Charme zu erhalten und mit modernen Komfort und mediterranen Flair zu ergänzen. Das Hauptaugenmerk lag bei der Erhaltung möglichst vieler Originaldetails.

Die Netto-Wohnfläche beträgt ca. 400 m² auf 3 Ebenen, die Nutzfläche ca. 930 m². Das Haus selbst wurde bereits bei der Planung optimal auf dem 2.848 m² großen Grundstück situiert und bietet noch eine Baureserve (bestehend aus 2 Grundstücken, das 2. Grundstück könnte noch bebaut werden). Es stehen 4 PKW Stellplätze, 2 in der Garage und 2 in der überdachten Abstellfläche zur Verfügung.

Man betritt die Villa durch das beeindruckende Entree mit einer Eingangs Halle von 9 Meter Höhe und einer Treppe im Scarlett O'Hara Stil. Die Wohnebene besticht durch die Großzügigkeit der offenen Küche und des Ausblicks. Im Wohnzimmer befindet sich selbstverständlich ein offener Kamin, ein Blickfang der angenehme Wärme und Atmosphäre spendet. Im ersten und zweiten Obergeschoß stehen 4 Schlafzimmer und 3 Bäder mit extra WC zu Verfügung. Eine Einliegerwohnung (Dusche, WC, Küche, Wohnraum) im Gartengeschoß ergänzt das Angebot. Der Wohnraum wird zurzeit als Billardzimmer genutzt. Ein zusätzliches Highlight ist die Küche und das überdachte Patio (50m²) auf der Gartenebene – die fast zu jeder Jahreszeit ein mediterranes Lebensgefühl ermöglichen. Auf dieser Ebene befindet sich auch der Weinkeller aus Gewölbe und Stein und die Sauna mit Ausblick.

Die umlaufende 130 m² große Terrasse ermöglicht je nach Jahreszeit viele Plätze zum Verweilen. Auf der großzügigen Poolebene befindet sich der beheizbare Salzwasserpool (4 x 8 Meter) mit Gegenstromanlage. Die Poolabdeckung erfolgt durch eine Sliding Cover, in Form einer verschließbaren Holzterrasse.

Der teilweise noch historische Garten ist parkartig angelegt besticht durch den vorhandenen Altbaumbestand (Mammutbaum, Linden, Obstbäume...). Selbstverständlich gibt es eine autom. Bewässerungsanlage (gespeist durch den eigenen Brunnen mit Trinkwasserqualität) und eine Gartenbeleuchtung.

Die techn. Ausstattung ist moderner Standard und umfasst:

Fußbodenheizung mit zusätzlich Radiatoren

Luftwärmepumpe und PV-Anlage

Deckenkühlung in den Schlafräumen

Alarmanlage

Aufteilung:

1.Obergeschoß / Eingangsebene

- Eingangshalle ca. 21,30 m²
- Wohnküche ca. 39,50 m²
- Wohnzimmer ca. 42 m²
- SZ 1 ca. 22,50 m² + 3,12 m² Balkon
- Gard. Bad WC ca. 17,80m²

2.Obergeschoß / Dachgeschoß

- Galerie/Treppe ca. 14,00m²
- SZ 2 ca. 24,00 m² + 5 m² Balkon
- SZ 2 Galerie ca. 14,45 m²
- Bad + WC ca. 14,45 m²
- SZ 3 ca. 26,20 m² + 5 m² Balkon
- Bad + WC ca. 7,75 m²
- SZ 3 Gard. ca. 3,35 m²
- Zi 4 ca. 13,50 m²

Erdgeschoß / Gartengeschoß

- Gang ca. 16,85 m²
- Einliegerwohnung ca. 35,80 m²
(Dusche, WC, Küche, Wohnraum)
- Kabinett/Gard. ca. 9,50 m²
- Sauna ca. 10,10 m² + Loggia 17,55 m²
- Gartenküche ca. 18,00 m²
- Waschküche ca. 5,52 m²
- Lager ca. 5,70 m²
- Weinkeller ca. 6,80 m²

- Terrassenebene ca. 134,45 m²
- Patio überdacht ca. 50,30 m²
- Atrium ca. 16,70 m²
- Vorgartenterrasse ca. 11,95 m²
- Geräteraum ca. 12,30 m²
- Poolebene ca. 126,15 m²
- Pool ca. 32,00 m²