

Erstbezug nach Generalsanierung! Ihr neues Zuhause im wunderschönen Irenental



Luftbild der Liegenschaft

Objektnummer: 94984

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Irenental
Baujahr:	1966
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	35,05 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien





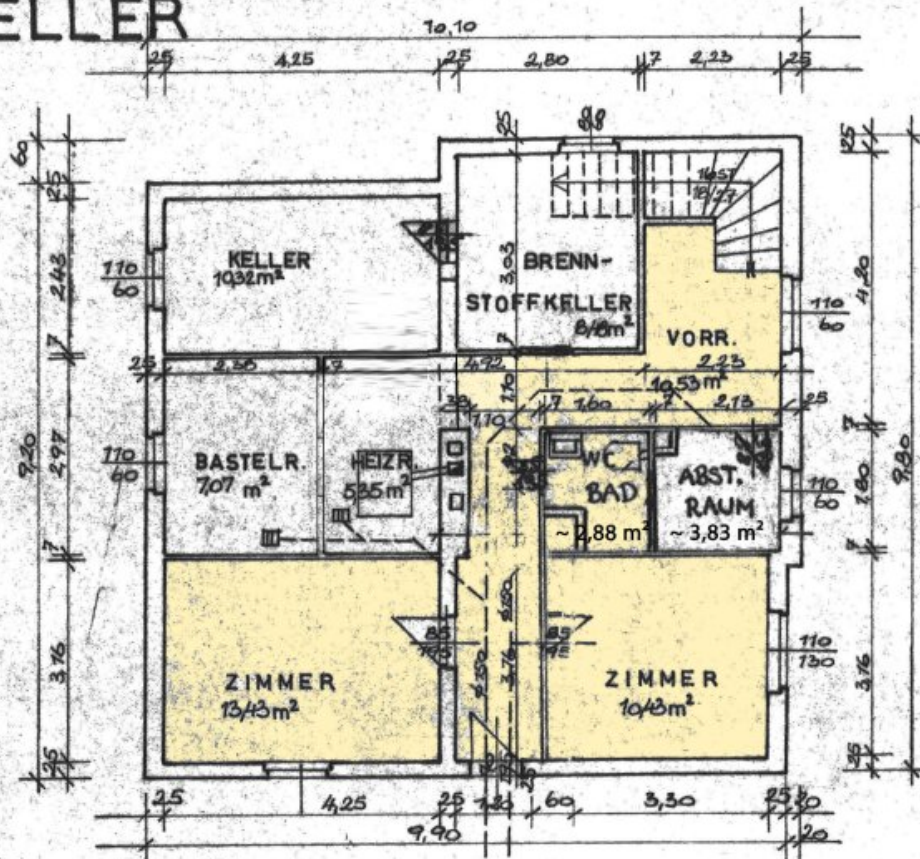




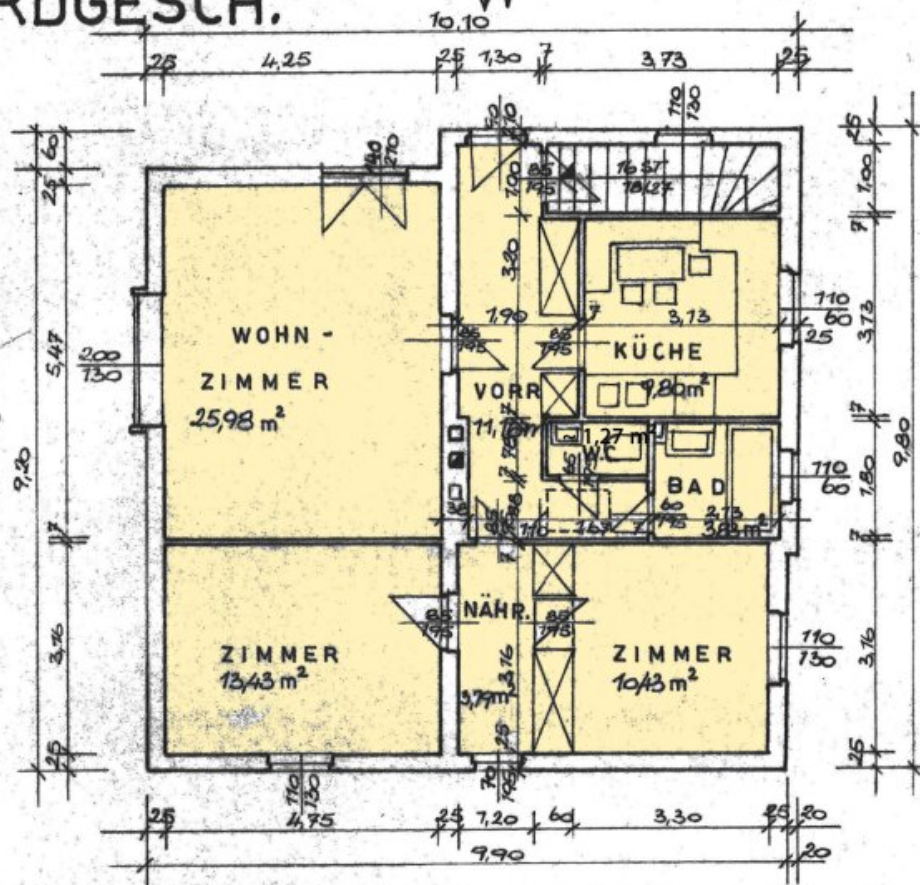




KELLER



ERDGESCH.



Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Umgebung mit ausschließlich Anrainerverkehr und stammt aus dem Jahr 1966, wurde jedoch heuer komplett renoviert, außerdem mit einer Fassadendämmung versehen und mit einer modernen Luft-Wärmepumpe ausgestattet. Zukünftigen Bewohnern stehen außerdem an der südlichen Grundgrenze eine Garage und ein Stellplatz zur Verfügung.

Die Gemeinde Tullnerbach bzw. das Irenental ist eine beliebte Wohngegend vor den westlichen Toren Wiens. Eine Bushaltestelle zur Anbindung nach Wien-Hütteldorf (U-Bahn), Schulen in Tullnerbach, Purkersdorf und Pressbaum (Sacre Coeur), ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Ein Supermarkt befindet sich in Untertullnerbach und ist in wenigen Autominuten erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen (u.a. Ärzte, Banken, Kindergärten und ein gutes Angebot an Schulen) findet man in den Nachbargemeinden Tullnerbach, Pressbaum und Purkersdorf.

Die Wohnfläche von ca. 121 m² verteilt sich auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoß stehen, über den zentralen Vorraum erreichbar, eine Küche, ein separates WC, Badezimmer mit bodengleicher Dusche, ein großzügiges Wohnzimmer und zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Dem hellen Wohnzimmer ist eine Südterrasse vorgelagert, von hier aus gelangt man weiter in den schönen Garten.

Für ausreichend Lagerraum und weitere Wohnfläche sorgt das Kellergeschoß. Hier befindet sich ein weiterer Eingang, der über den nördlichen Garten betreten werden kann. Die Ebene unterteilt sich in einen Gang, zwei vollwertige Zimmer und ein weiteres Duschbad, wo außerdem das WC untergebracht ist. Platz für Stauraum bieten Abstellraum, zwei Kellerräume und ein Raum wo nun das Innengerät der neuen Luftwärmepumpe aufgestellt ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap