

Einfamilienhaus mit Renovierungsbedarf auf teilbarem Grund in idyllischer Grünlage im Irenental



Hausansicht von Osten

Objektnummer: 95105

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Tullnerbach
Baujahr:	1932
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	156,00 m²
Lagerfläche:	21,84 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	66,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 102,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

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







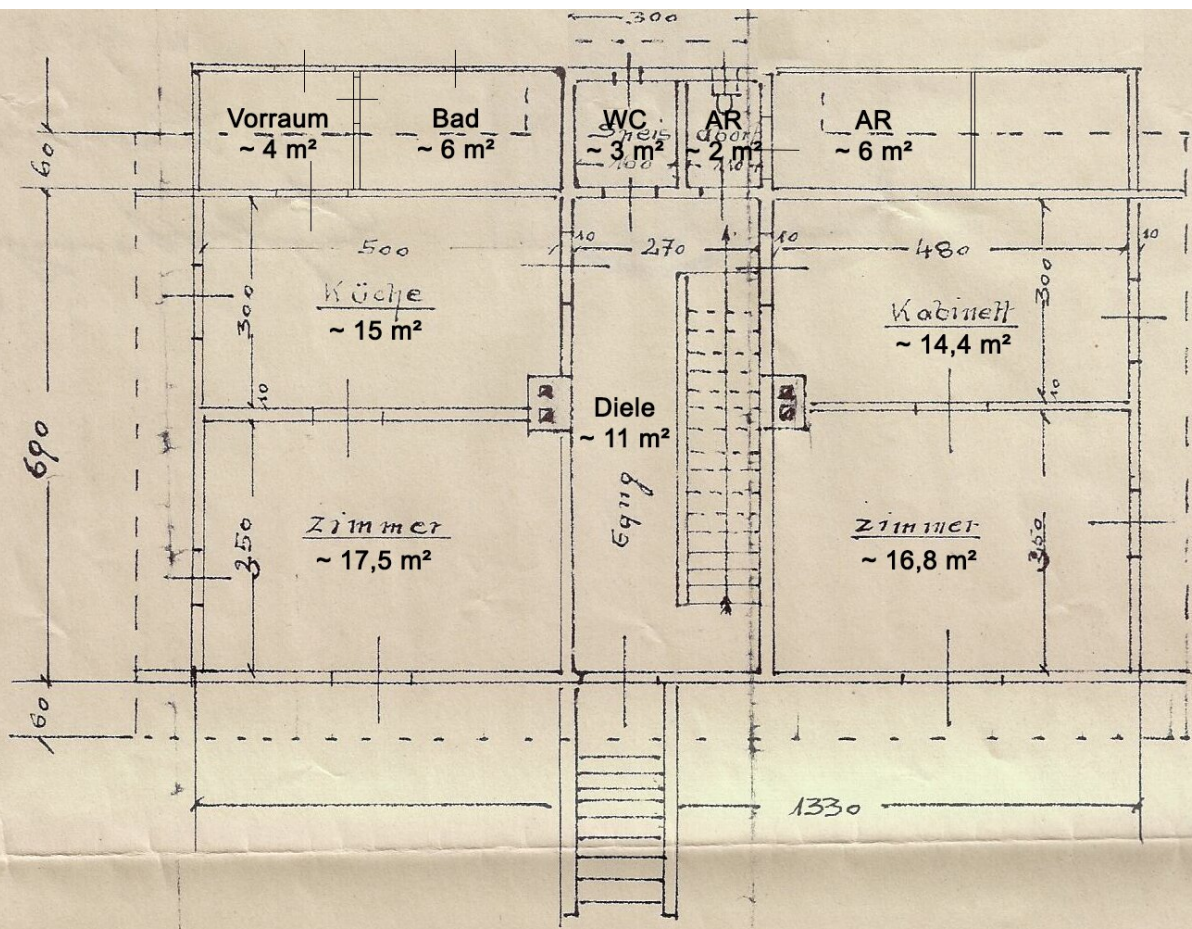


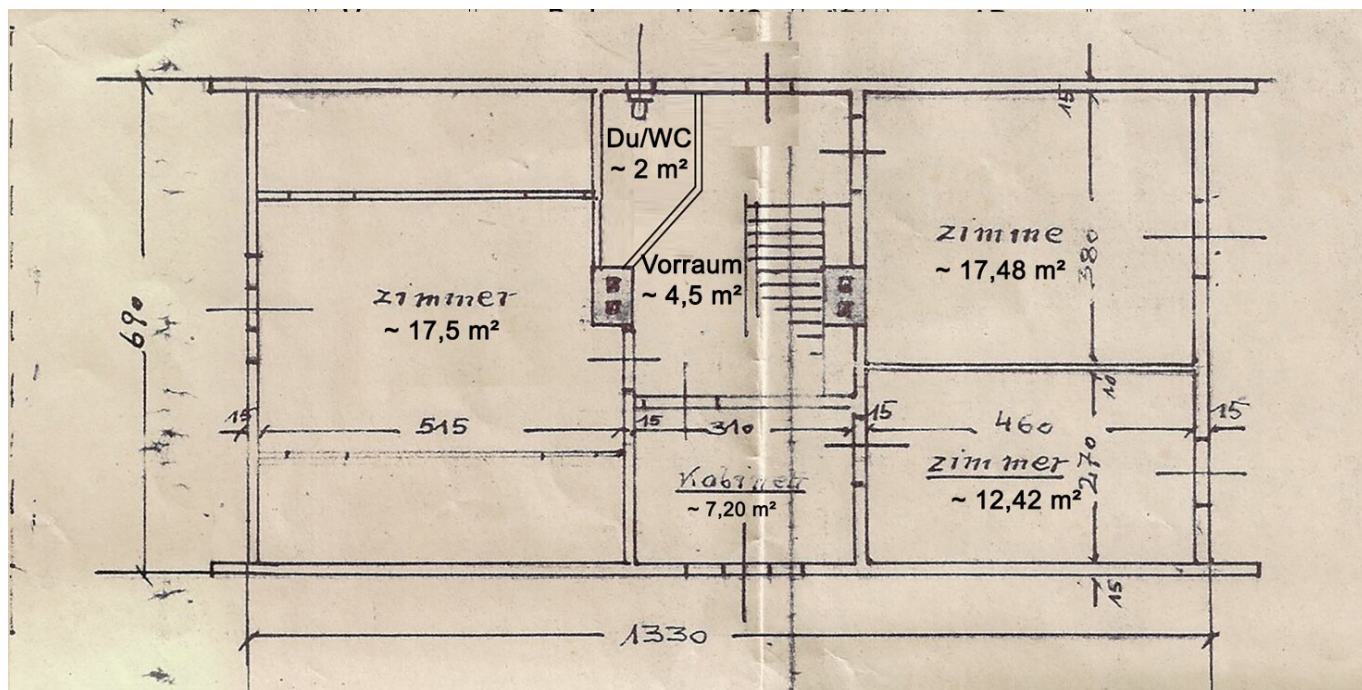


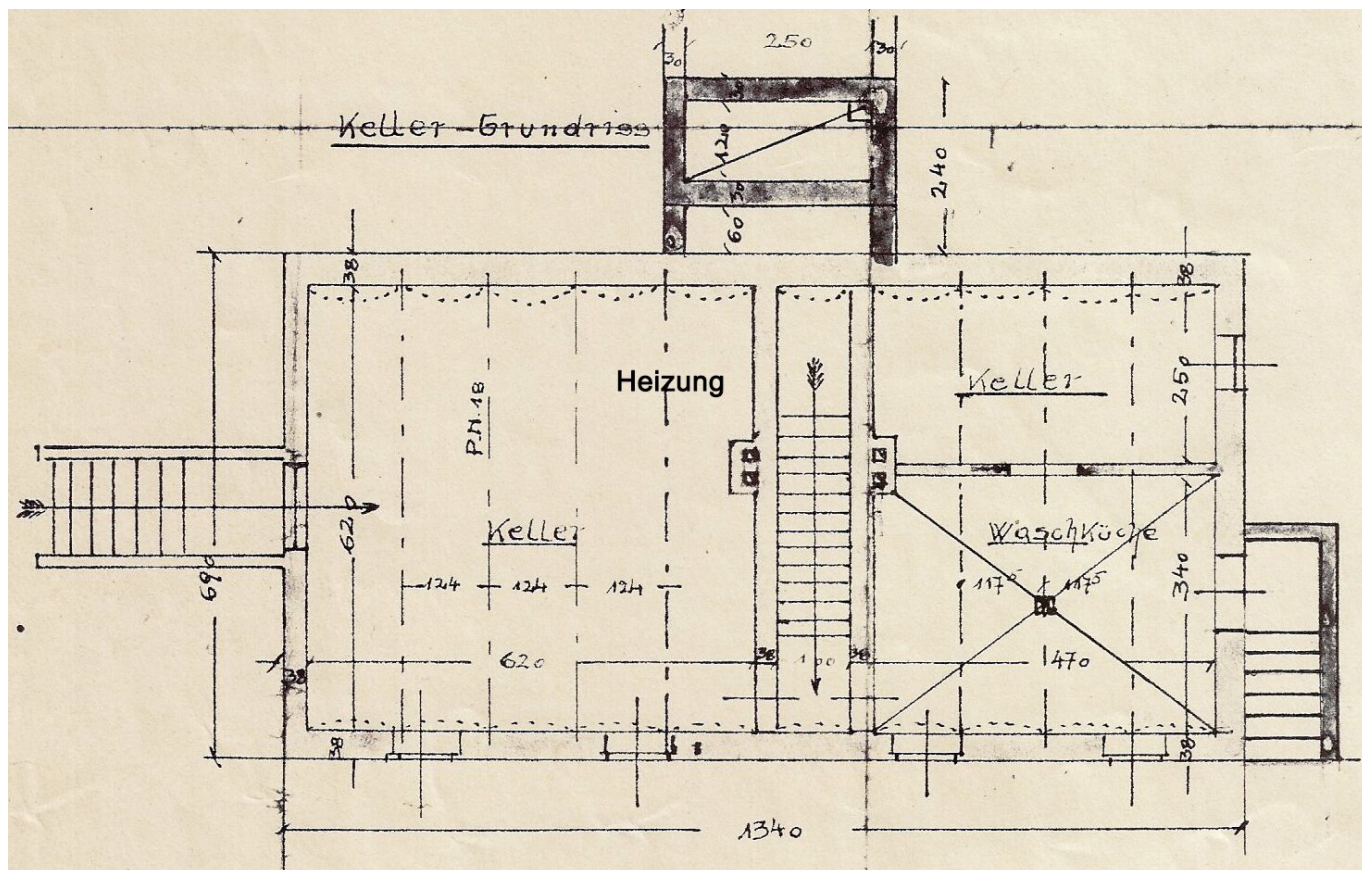












Objektbeschreibung

Die über 2.000 m² große, ebene Liegenschaft befindet sich in Sichtweite zur Pfarrkirche Irenental. Auf dem Grundstück befindet sich ein **im Jahre 1932 errichtetes Blockhaus**, das im Jahre **2009 teilweise saniert** wurde (Wärmedämmung und neue Fassade, Dach, Fenster und Heizsystem erneuert), außerdem eine **gemauerte Garage** aus 1953 **mit Werkstatt-Anbau** sowie ein **Holzschuppen**. Die Wohnfläche von derzeit etwa 156 m² verteilt sich auf Erd- und Dachgeschoß, hier mußten vor Bezug umfangreiche Renovierungsmaßnahmen wie u.a. die Elektrik, Böden und Innenausbau vorgenommen werden. Das Kellergeschoß unterteilt sich auf ca. 66 m² in Heiz- und Lagerraum, eine Waschküche und ein weiteres Lager. Von der Waschküche kommt man direkt hinaus in den Garten.

Sanierung 2009:

- 13 cm Wärmedämmung mit Fichte-Faser-Schalung, Sockeldämmung
- Kaminsanierung (Schiedl Kamin)
- Dach und Holzfassade erneuert
- Heizungsanlage erneuert:
 - Festbrennstoffkessel Windhager LogWIN LWP250 (13-25 kW)
 - Warmwasserbereiter (Wärmepumpe) Ochsner Europa 303 (300 Liter) in hydraulischer Verbindung mit Zentralheizung, thermostatisch gesteuert
 - Pufferspeicher Windhager CaloWIN CWK1500 (1500 Liter)
 - Ölheizkessel Windhager JetWIN Klassik JWK215 (nur für Notbetrieb!)

- Kunststoff-Sprossenfenster mit 2-fach Isolierverglasung

Aufgrund der Größe des Grundstücks besteht überdies die Möglichkeit der **Abteilung eines weiteren Bauplatzes**, der dann entweder in der Familie weitergegeben oder veräußert werden könnte.

Bebauung:

Das Grundstück ist mit einer Größe von 2.081 m² im Grenzkataster erfasst. Lt. Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Tullnerbach dürfen auf max. 250 m² **Wohngebäude bis Bauklasse II in offener Bauweise** errichtet werden. Es gibt **keine Begrenzung der Wohneinheiten**. Es dürfen max. zwei Nebengebäude mit einer Flächensumme von 100 m² errichtet werden, jedoch darf die Grundrissfläche eines Nebengebäudes 70 m² nicht überschreiten. Je Wohneinheit sind zwei KFZ-Stellplätze auf Eigengrund zu errichten. Es gelten die Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Tullnerbach sowie die NÖ Bauordnung und das NÖ Raumordnungsgesetz.

Die **Aufschließungsabgabe für Bauklasse I** gilt aufgrund des Altbestands als **bezahlt**. Im Falle einer **Teilung des Grundstücks** (Mindestbauplatzgröße 800 m²) können, unter Einhaltung aller Bebauungsbestimmungen, **je Bauplatz zwischen 200 und 250 m², zzgl. Nebengebäude** wie oben beschrieben, verbaut werden. Im Falle einer Teilung wird eine Ergänzungsabgabe von der Marktgemeinde Tullnerbach vorgeschrieben.

Supermarkt, Tankstelle und diverse Gewerbebetriebe befinden sich am Talausgang **in Untertullnerbach** und sind in wenigen Autominuten erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt quasi ums Eck, mit der Linie 452 gelangt man von hier in nur vier Minuten zur *Schnellbahnstation Untertullnerbach* oder auch direkt nach Pressbaum, Purkersdorf oder Sieghartskirchen. Die Wiener Stadtgrenze erreicht man in wenigen Autominuten, die **Bahnstation Untertullnerbach** der S-Bahn und regionaler Züge bietet eine direkte und rasche öffentliche Verbindung Richtung Wien und St. Pölten.

Weitere **Einkaufsmöglichkeiten** und Infrastruktureinrichtungen wie Ärzte, Banken, Kindergärten und ein **umfangreiches Angebot an Schulen** (u.a. die Schulzentren Sacre Coeur oder das Norbertinum) findet man in den Nachbargemeinden Tullnerbach, Pressbaum und Purkersdorf. Erwähnenswert ist auch die **Nähe zum Wienerwaldsee**, den man auch mit dem Rad gut erreichen kann und der mit seinem beleuchteten Panorama-Rundweg, Spiel-, Beachvolleyball-, und Skaterplatz einen beliebten Treffpunkt für alle Altersgruppen darstellt. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt das Natur Aktiv-Zentrum mit einem **Bogenschieß-Parcour** sowie, etwas weiter, der **Kletterpark Irenental**. ??????

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap