

Reizvolles Einfamilienhaus in sonniger Lage mit Gartenidylle und Erweiterungspotenzial



Drohnenansicht von Nordost mit Garage und Eingang

Objektnummer: 95409

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Irenental
Baujahr:	1910
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	128,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	3
Keller:	47,75 m²
Heizwärmebedarf:	E 199,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



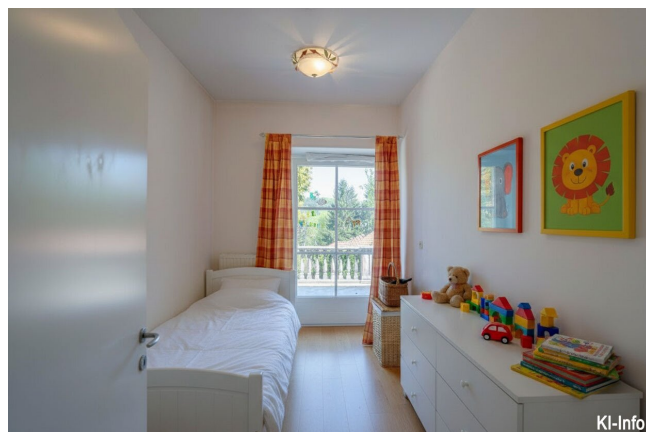
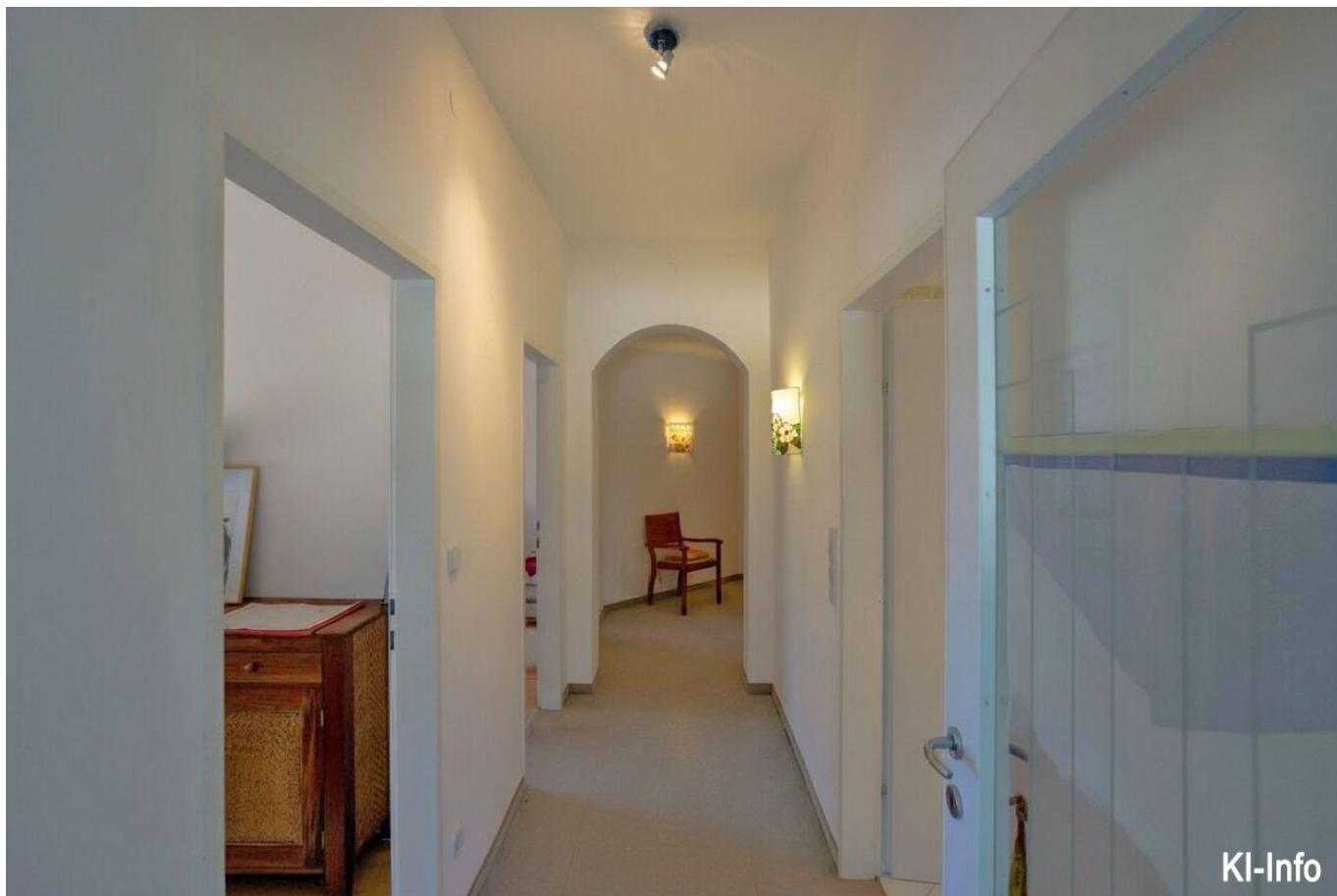
?Maximilian Cypris

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



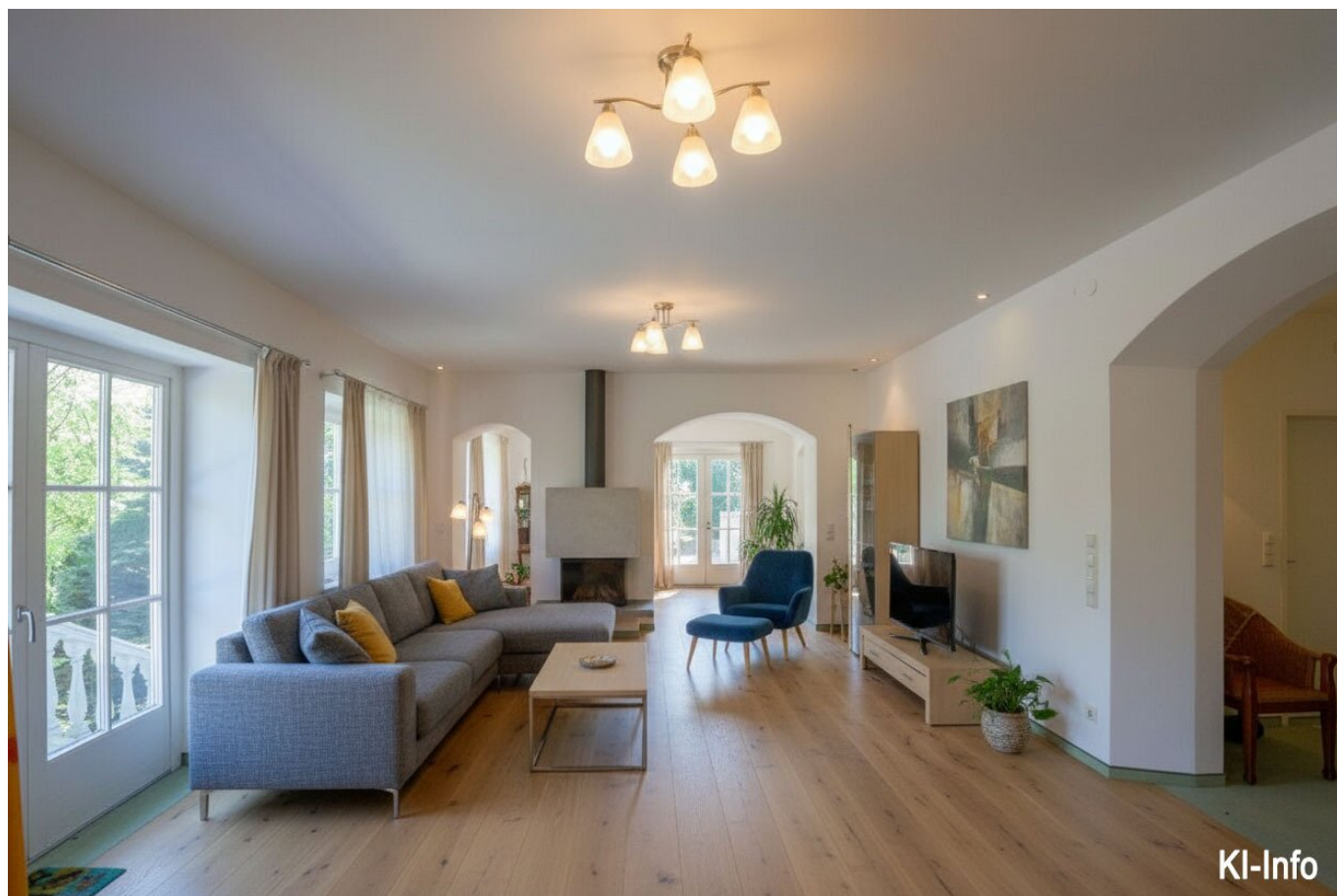


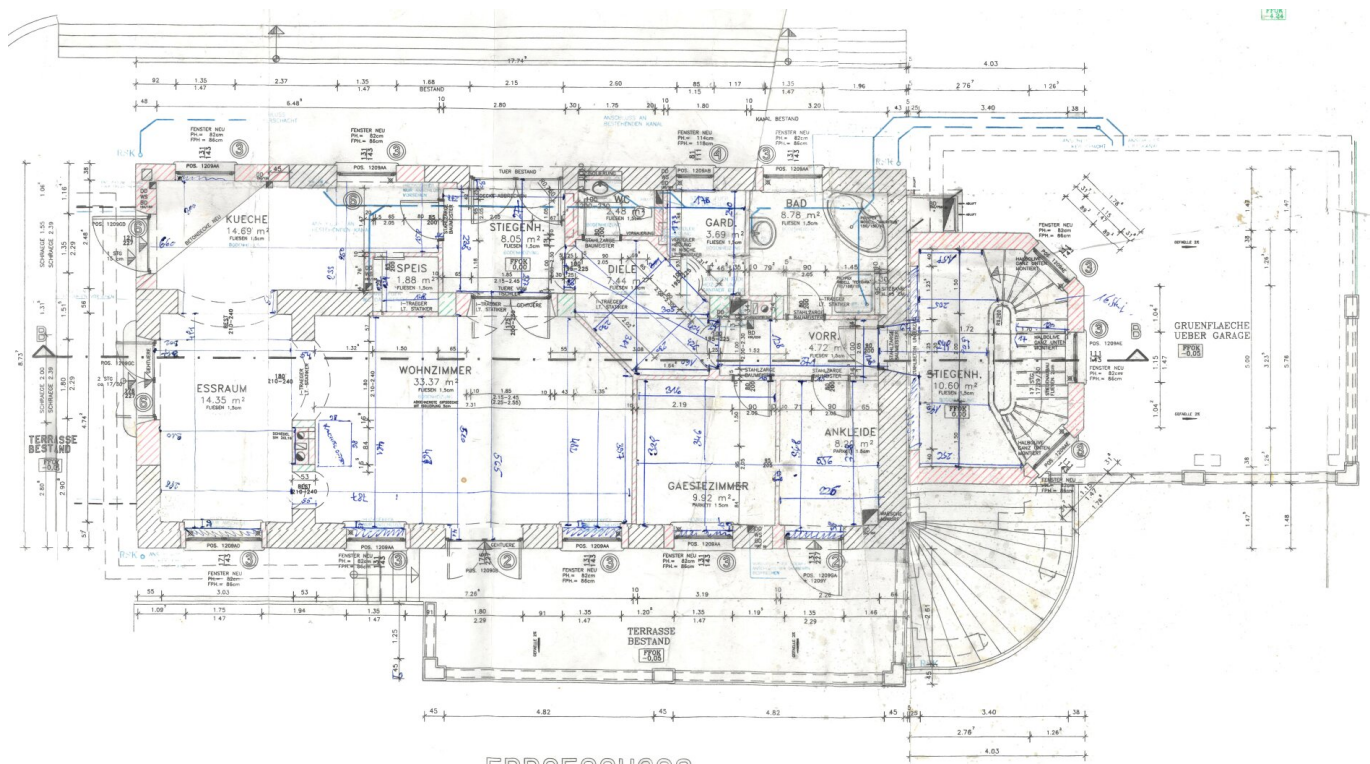




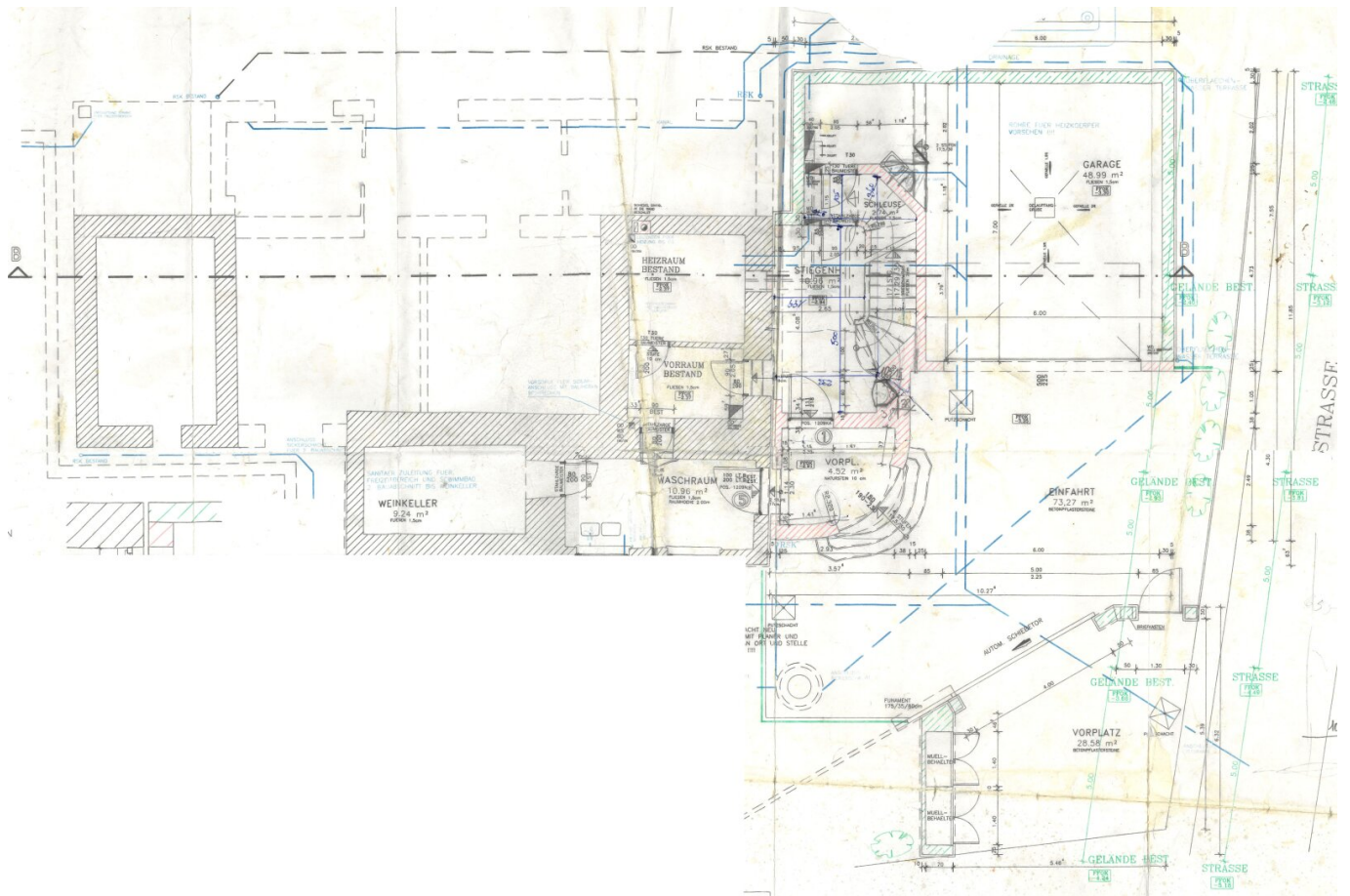








ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

In ruhiger, begehrter Lage im Tullnerbacher Ortsteil Brettwies, abseits der Irenentalstraße, liegt dieses gepflegte Einfamilienhaus mit schönem Garten und weitem Grünblick. Die erhöhte Lage sorgt für Sonne, Privatsphäre und eine idyllische Wohnatmosphäre.

Die Bushaltestelle ist ca. 750 m entfernt, mit guter Anbindung zum Bahnhof Untertullnerbach und weiter nach Wien.

Das Haus (ursprünglich um 1900, laufend erweitert) bietet aktuell ca. 128 m² Wohnfläche auf einer Ebene. Zusätzlich: Doppelgarage mit direktem Zugang, Heizraum, Lagerräume sowie großzügige Einfahrt.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit Kachelofen
- Essbereich & Küche mit Speis
- 2 Zimmer
- Badezimmer & separates WC
- Garderobe

Ausstattung: Holzfenster (2-fach Verglasung), Ölzentralheizung, möblierte Küche & Bad.

Besonderes Highlight ist das Entwicklungspotenzial: Ein geplanter (noch nicht umgesetzter) Dachausbau könnte ca. 110 m² zusätzliche Wohnfläche schaffen. Auch ein Wintergarten ist denkbar.

Fazit: Ruhige Grünlage, solide Substanz und viel Potenzial – ideal für alle, die naturnah wohnen und gestalten möchten.

Hinweis: Teilweise wurden KI-Visualisierungen zur Darstellung möglicher Renovierungen verwendet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap