Sanierungsbedürftiges Jahrhundertwendehaus mit Grünlandanteil im Irenental

Objektnummer: 94888

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Irenental
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Kaufpreis:	470.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

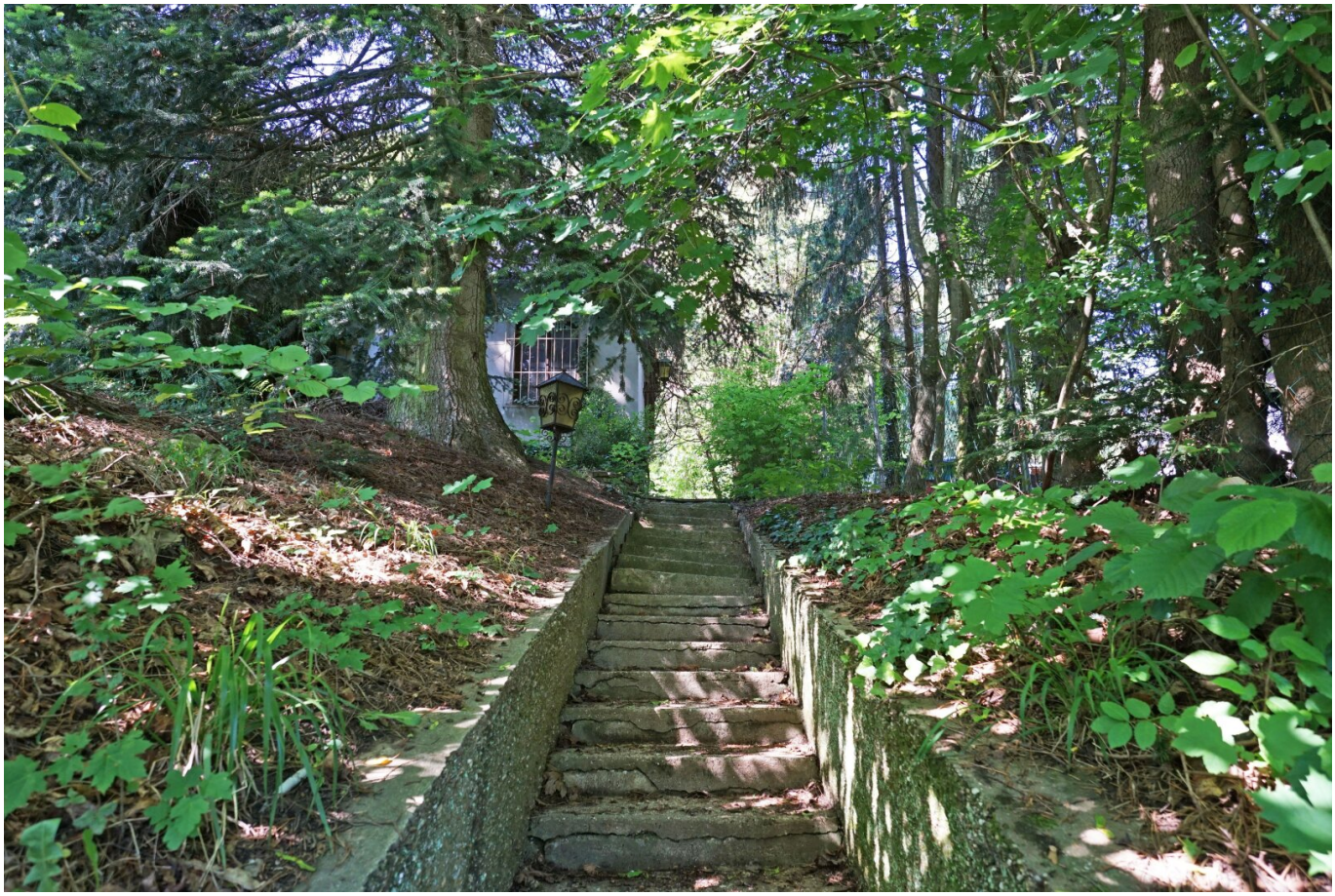
Ihr Ansprechpartner

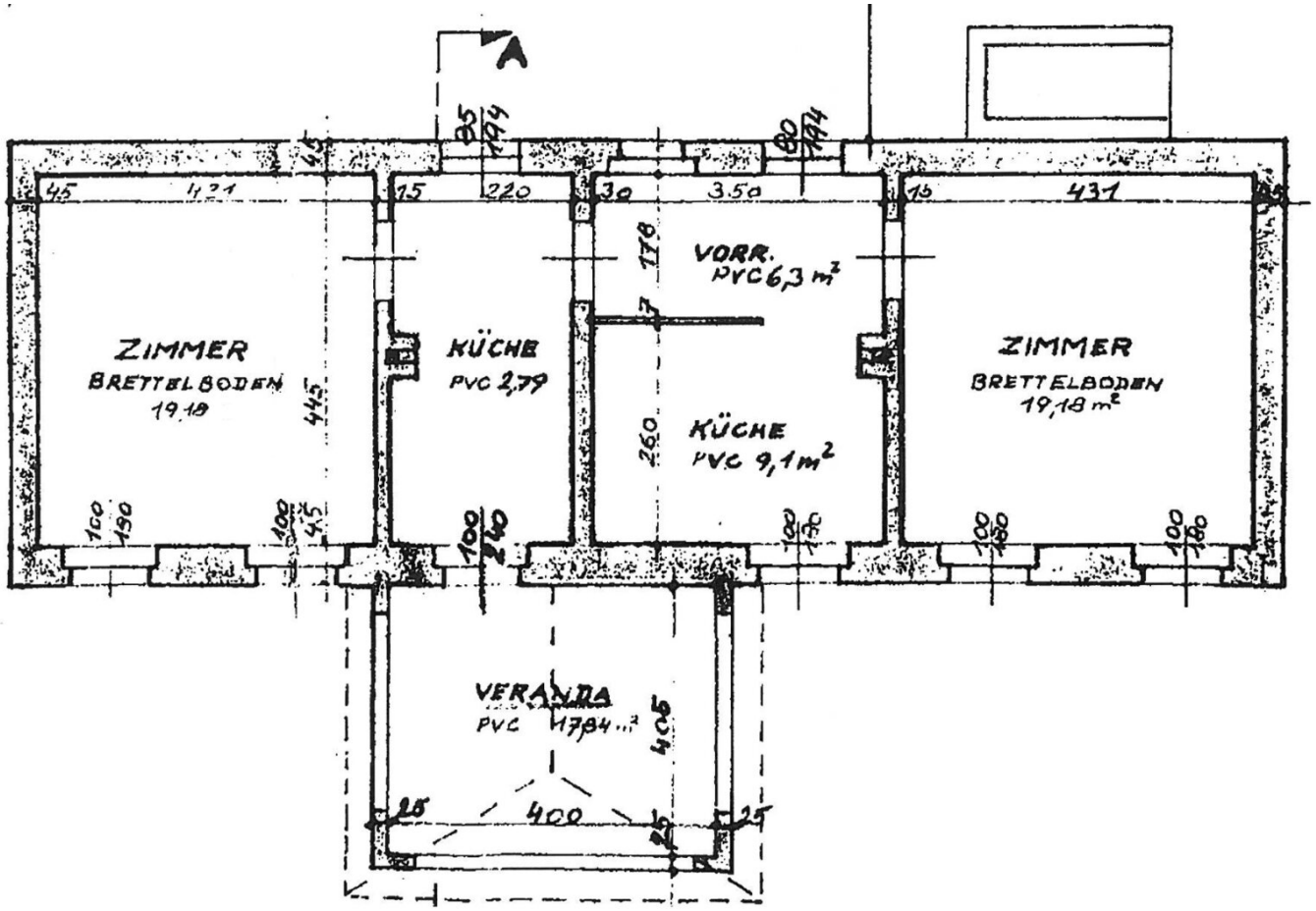
?Maximilian Cypris

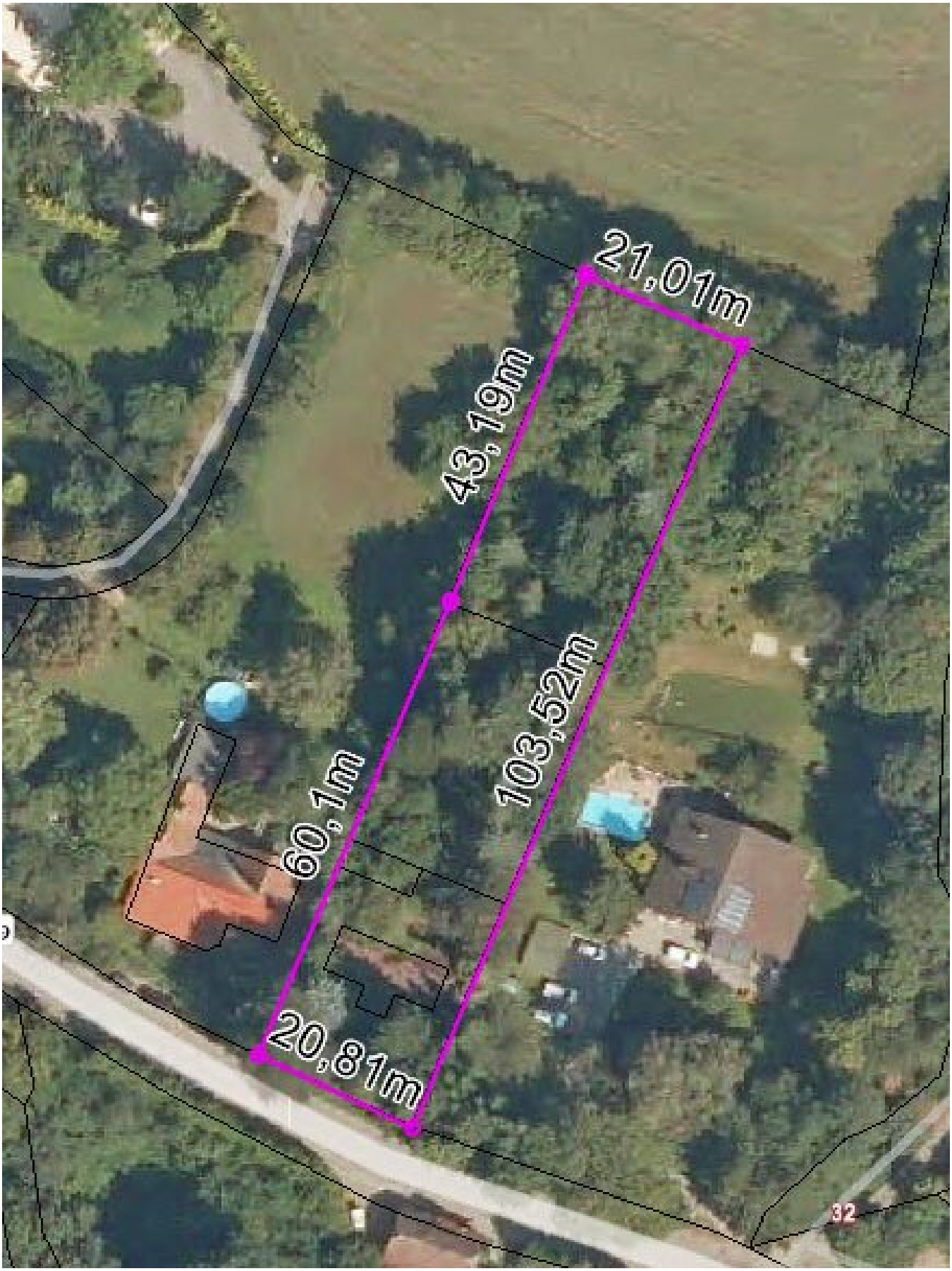
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34
H +43 664 915 6444

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.




A
ZIMMER
BRETTELBODEN
19,18
KÜCHE
PVC 2,79
VORR.
PVC 6,3 m²
KÜCHE
PVC 9,1 m²
ZIMMER
BRETTELBODEN
19,18 m²
VERANDA
PVC 17,84 m²
4,21
2,20
3,50
4,31
4,45
2,60
4,05
4,00


21,01m
43,19m
103,52m
60,1m
20,81m
32

Objektbeschreibung

Im **sonnigen Irenental,** etwa 100 Meter nach der Pfarrkirche Maria Schnee, befindet sich diese **südsüdwestlich ausgerichtete,** hanglagige Liegenschaft. Auf dem Grundstück befindet sich ein ebenerdiges, teilunterkellertes und derzeit nicht bewohnbares Wienerwaldhaus aus Zeiten der Sommerfrische (Baujahr ca. 1900).

Eine **Autobushaltestelle** mit Verbindungen nach Untertullnerbach und weiter nach Wien Hütteldorf sowie nach Pressbaum befindet sich nur **140 Meter vom Grundstück entfernt,** die **Schnellbanhstation Untertullnerbach** der S50 ist **ca. 2,4 km entfernt.** Die **Wiener Stadtgrenze** (sowohl Wien-Auhof als auch Wien-Liesing) ist in **wenigen Autominuten** erreichbar.

Einen Supermarkt und eine Tankstelle findet man in Untertullnerbach. Schulen und Kindergärten sowie weitere Infrastruktureinrichtungen wie Ärzte, Banken, weitere Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und vieles mehr befinden sich in den nahe gelegenen Orten Tullnerbach (Wienerwaldgymnasium, Norbertinum), Pressbaum (Sacre Coeur) und Purkersdorf. Bei mehreren Bauern in der Nähe kann man direkt ab Hof hochwertige Lebensmittel in großer Auswahl erwerben.

Zahlreiche Freizeiteinrichtungen wie der **Kletterpark Irenental** und die **Bogenschießanlage des Club Natur Aktiv** der österreichischen Bundesforste, mehrere Kilometer **Lauf-, Mountainbike- und Wanderstrecken** und bei entsprechender Witterung eine **gespurte Langlaufloipe** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der **beliebte Wienerwaldsee** mit Skater- und Beachvolleyball-Anlage ist leicht mit dem Fahrrad oder bequemer mit dem PKW zu erreichen.

Bebauung:

Der untere Teil des Grundstücks, schätzungsweise etwa **950 m²**, liegt **im Bauland Wohngebiet,** daran anschließend im Norden befinden sich etwa **1.153 m² im Grünland.** Für eine Neubebauung muss die Liegenschaft vermessen sowie die zwei Baulandparzellen und die beiden Punktparzellen vereinigt werden. Straßenseitig sind dann ca. 45 m² in das öffentliche Gut abzutreten. Innerhalb der Baufluchtlinien können, in Abhängigkeit zum Vermessungsplan, **bis zu 223 m² verbaut** werden. Es dürfen Wohngebäude in **offener Bauweise der Bauklassen I, II** errichtet werden, 5 Meter Vorgartentiefe sowie 10 Meter Abstand von der Grünlandgrenze sind einzuhalten. Je Wohneinheit sind zwei KFZ-Stellplätze auf Eigengrund zu errichten. Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Kanal liegen bereits auf dem Grundstück.

Bei Baueinreichung wird eine Ergänzungsabgabe (BKL I -> BKL II) in der Höhe von dzt. ca. € 7.700,-- (Einheitssatz € 650,--) an die Marktgemeinde Tullnerbach fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <3.000m

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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap