Einfamilienhaus mit Renovierungsbedarf auf teilbarem Grund in idyllischer Grünlage im Irenental

Hausansicht von Osten

Objektnummer: 95105

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand 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 €

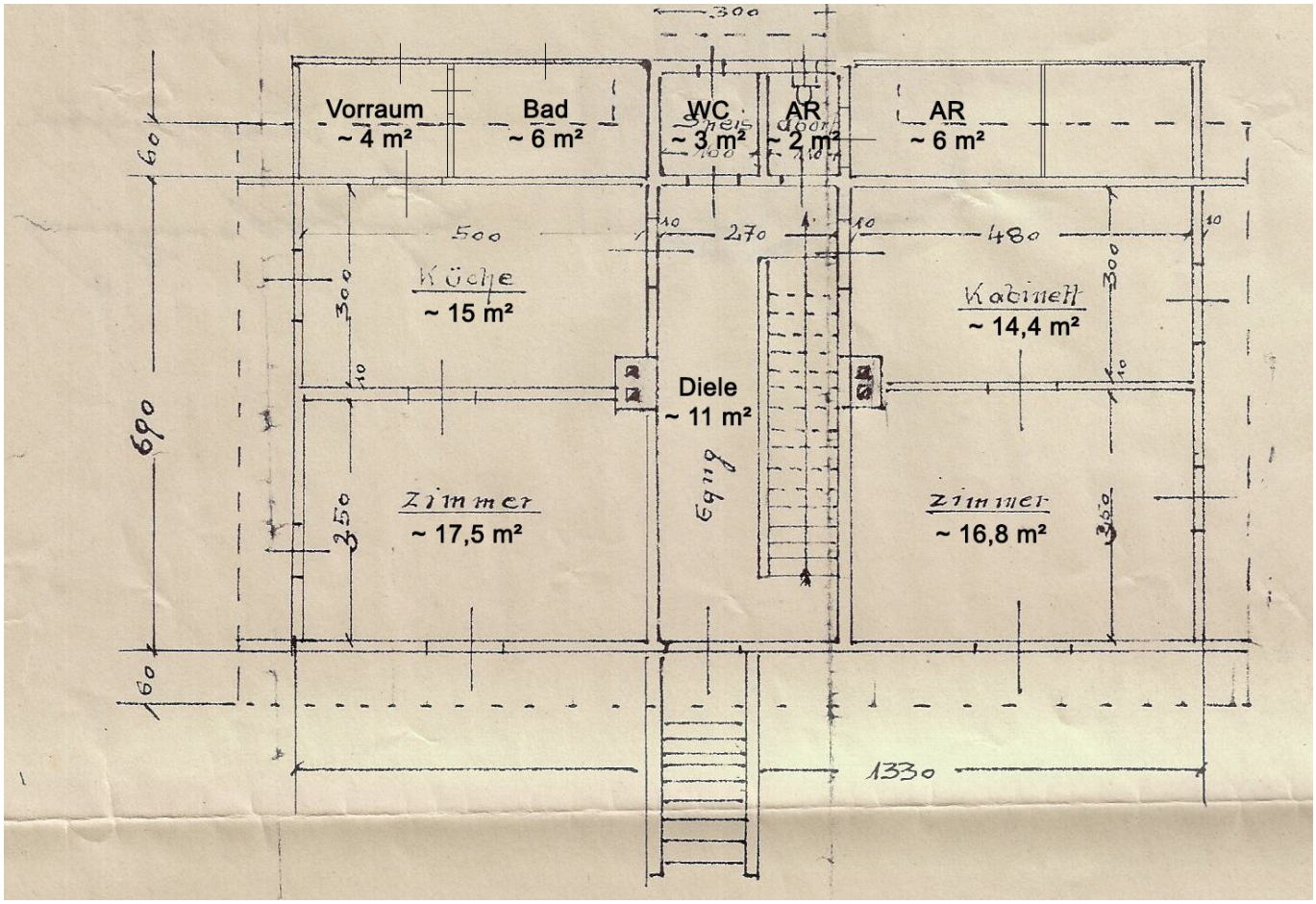
Provisionsangabe:

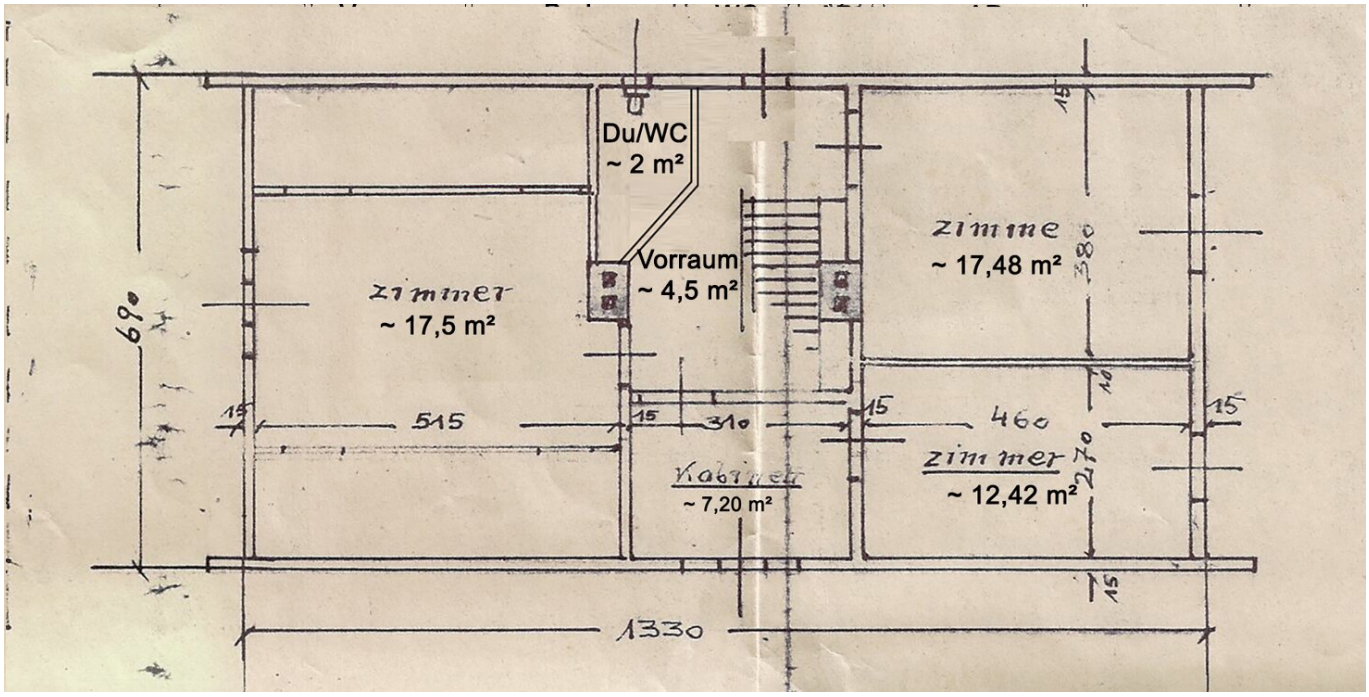
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

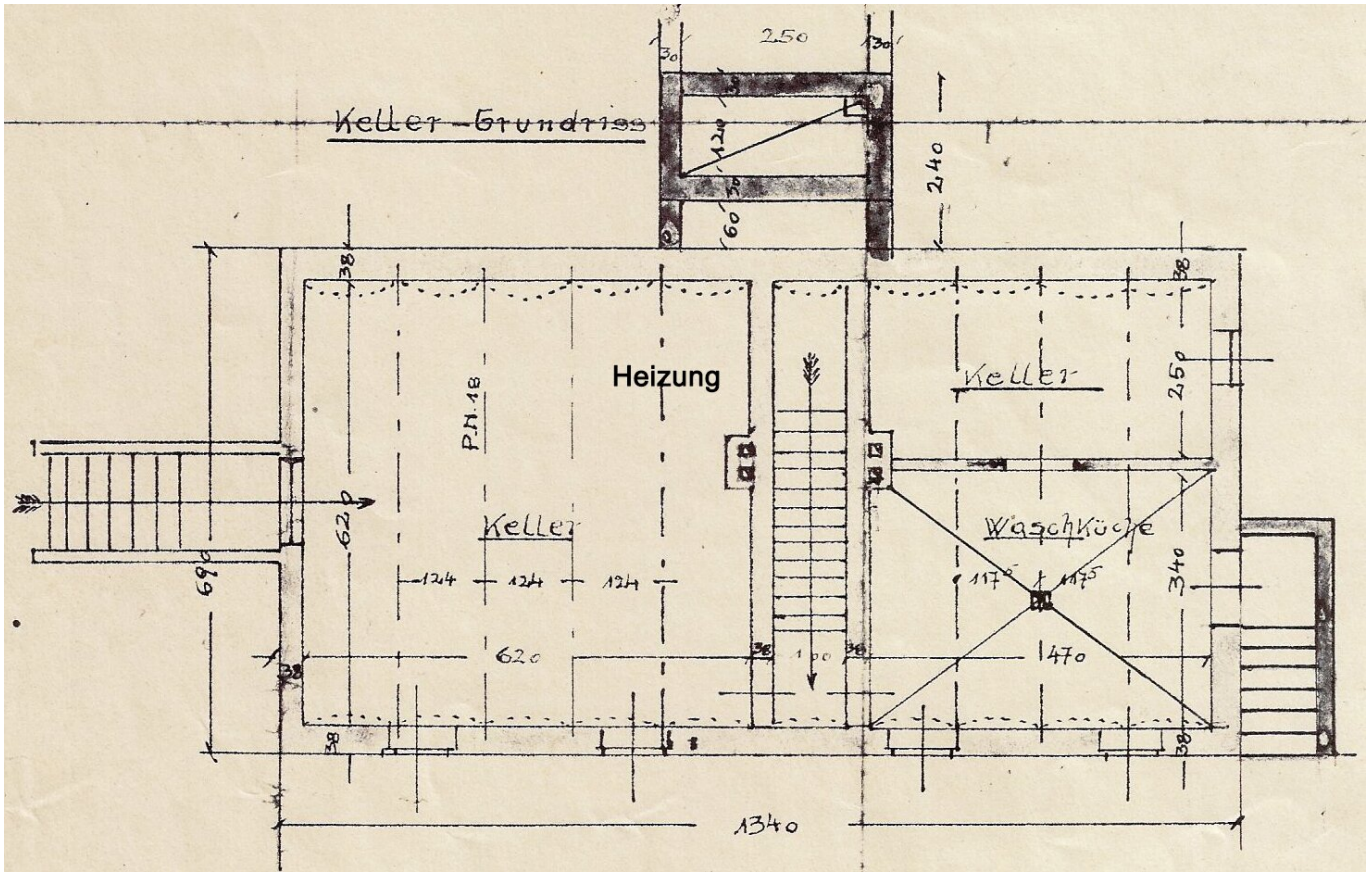
Ihr Ansprechpartner

?Maximilian Cypris

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


Vorraum
~ 4 m²
Bad
~ 6 m²
WC
~ 3 m²
AR
~ 2 m²
AR
~ 6 m²
Küche
~ 15 m²
Diele
~ 11 m²
Kabinett
~ 14,4 m²
Zimmer
~ 17,5 m²
Zimmer
~ 16,8 m²
Eg'ng
300
500
270
480
690
1330


Du/WC
~ 2 m²
Vorraum
~ 4,5 m²
zimmer
~ 17,5 m²
zimme
~ 17,48 m²
Kabinett
~ 7,20 m²
zimmer
~ 12,42 m²
690
515
310
460
380
270
1330
15


Keller-Grundriss
Heizung
Keller
Keller
Waschküche
P.N. 18
250
240
620
690
124
124
124
620
470
340
1340

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 müssten 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 Sieghartskrichen. 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