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:	450.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

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































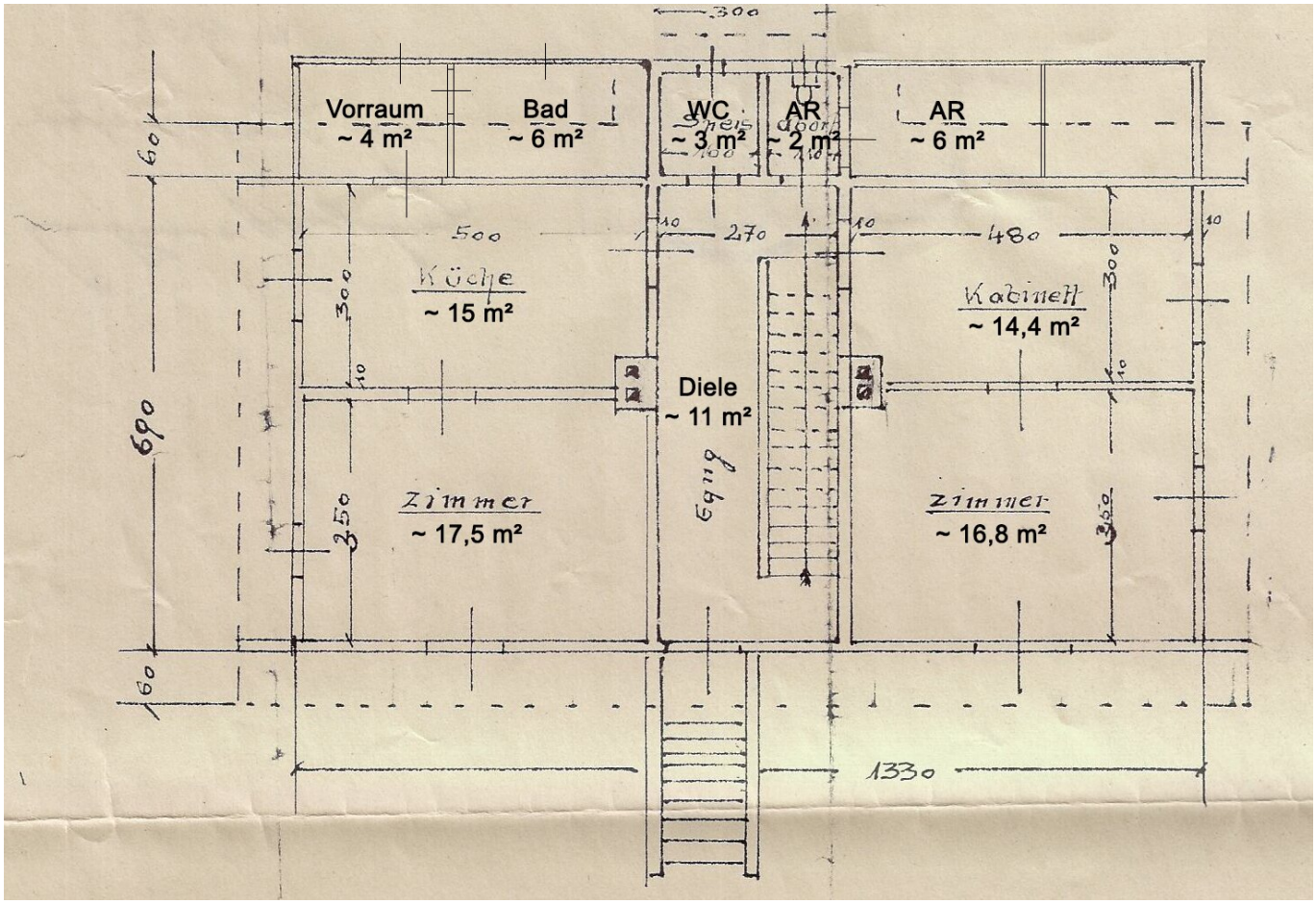


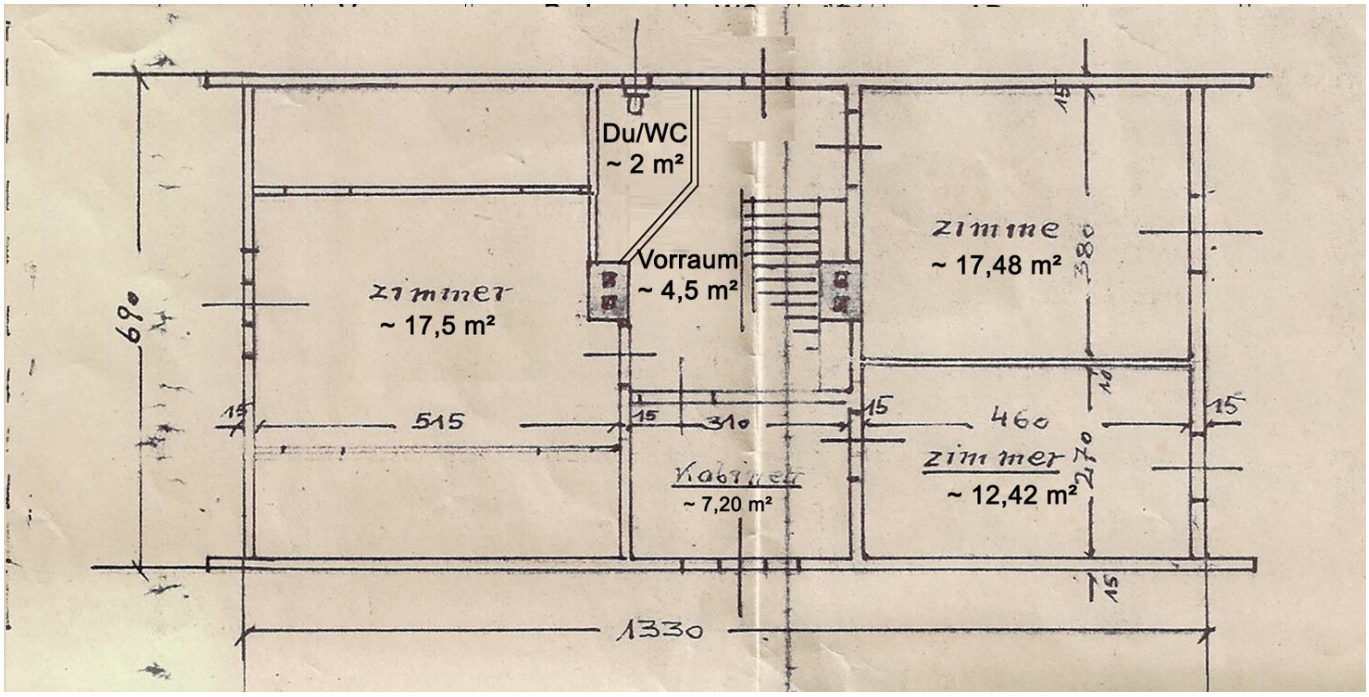


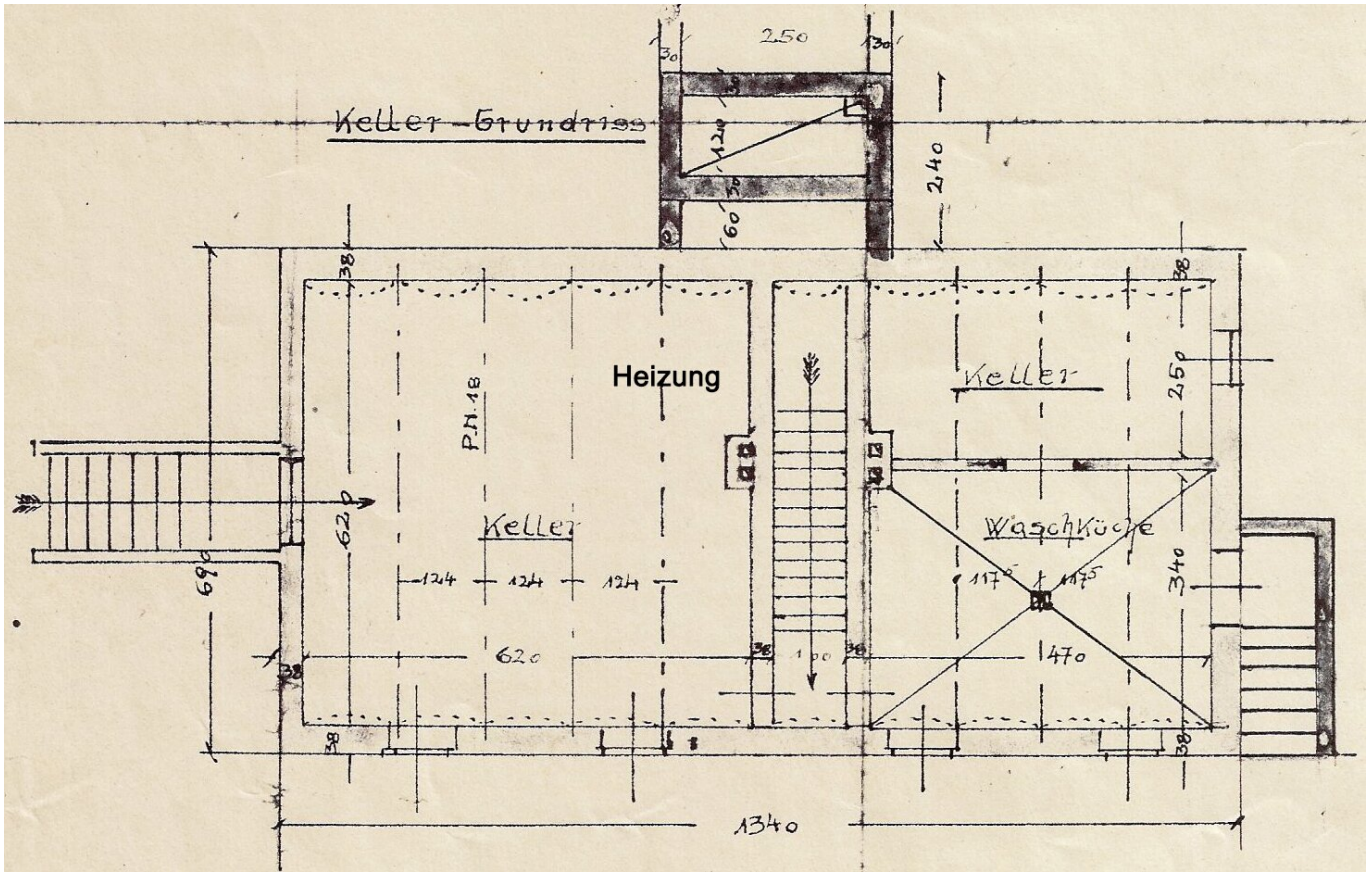







Vorraum
~ 4 m²
Bad
~ 6 m²
WC
~ 3 m²
AR
~ 2 m²
AR
~ 6 m²
Küche
~ 15 m²
Diele
~ 11 m²
Kabinett
~ 14,4 m²
Zimmer
~ 17,5 m²
Zimmer
~ 16,8 m²
690
1330


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
250
30
30
120
240
160
38
38
38
38
38
38
38
Heizung
P.N.18
Keller
Keller
Waschküche
260
340
620
690
124
124
124
620
100
117.5
117.5
470
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