

Sonniges Einfamilienhaus mit Garten und Garage in Irenental



Objektnummer: 1681

Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting & Projektierung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Irenental
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,94 m²
Nutzfläche:	188,92 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	624,00 m²
Keller:	49,73 m²
Heizwärmebedarf:	G 311,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,52
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Richard Gstettner

AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH
Liesingtalstrasse 107

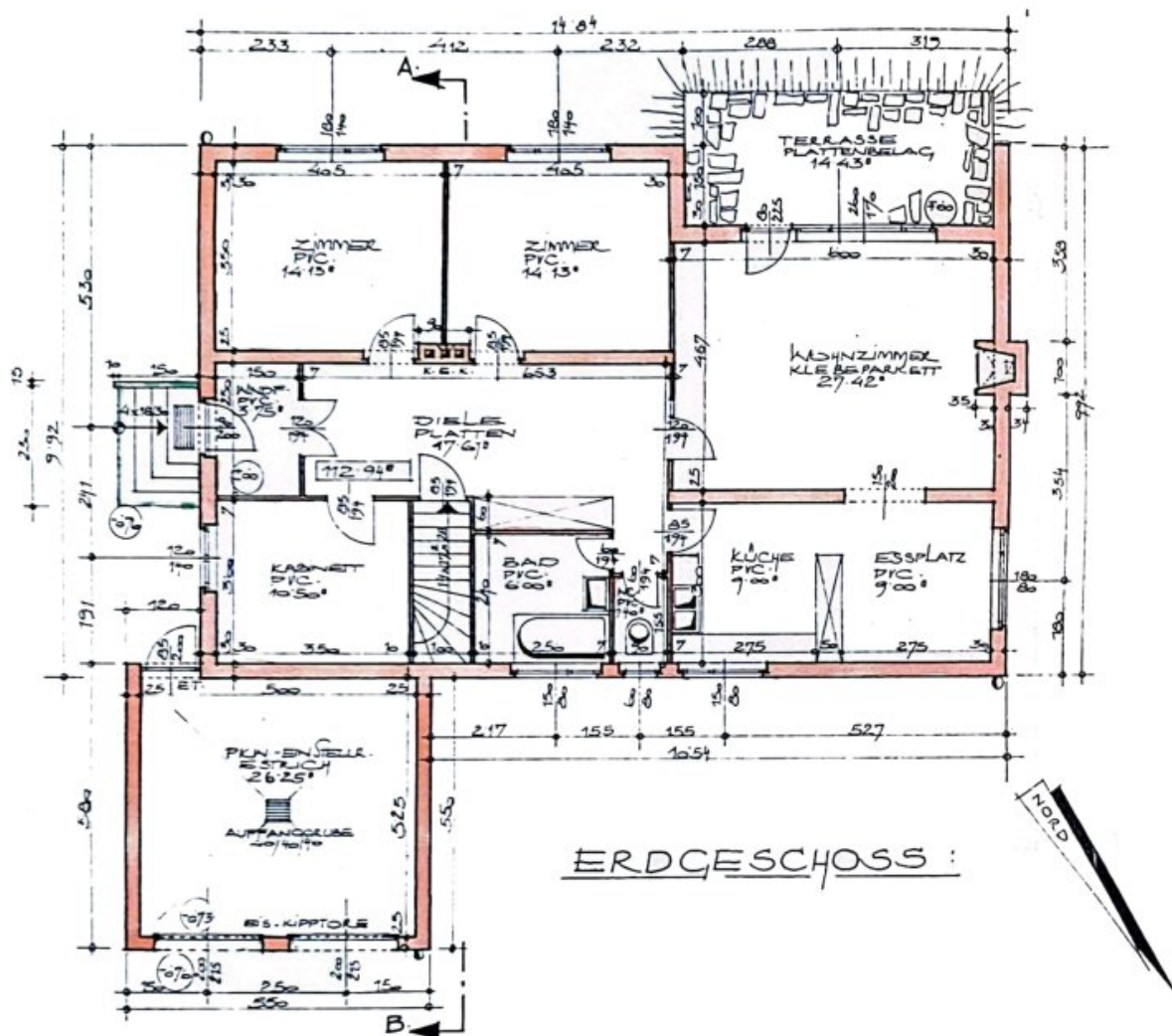














Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit südseitiger Terrasse in ruhiger Lage – Irenental

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in der ruhigen und naturnahen Gemeinde Irenental. Die Immobilie wurde 1969 erbaut und 2000 zuletzt saniert. Sie bietet ca. 113 m² Wohnfläche auf einem 804 m² großen Grundstück.

Die Raumaufteilung ist funktional und gut durchdacht: vier Zimmer bieten ausreichend Platz für eine Familie oder Paare mit Platzbedarf. Die Küche sowie das Badezimmer mit Fenster und Dusche sind möbliert. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Ein besonderes Plus ist die großzügige, südlich ausgerichtete Terrasse mit Blick ins Grüne – ideal zum Entspannen oder für gemeinsame Stunden im Freien. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, auch als Spiel- oder Rückzugsfläche.

Im Keller ist ausreichend Platz für einen Arbeitsraum und der Lagerung diverser Gegenstände. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Öl-Heizung mit einem Windhager Mira Niedrigenergie-Kessel (modulierender Perpetum-Brenner). Diese sorgt für eine effiziente und emissionsarme Wärmeversorgung.

Eine Garage ist vorhanden und bietet neben Platz für ein Auto auch Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte.

Die Lage im Irenental zeichnet sich durch Ruhe, Naturverbundenheit und gute Wohnqualität aus. Wander- und Radwege befinden sich in der näheren Umgebung.

Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 113 m²
- Alle Fenster sind mit einer 3-Scheibenverglasung ausgestattet.
- Grundstücksfläche: 804 m²
- Zimmer: 4
- Bad mit Fenster und Dusche
- Separates Gäste-WC
- Möblierte Küche und möbliertes Badezimmer

- Öl-Zentralheizung (Windhager Mira)
- Südseitige Terrasse
- Garten
- Garage
- Baujahr: 1969
- Sanierung: 2000
- Zustand: gepflegt
- Erschließung: vollerschlossen

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap