

**Mitten im Wienerwald und trotzdem nahe der Wiener  
Stadtgrenze**



**Objektnummer: 6842**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3011 Tullnerbach
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	159,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 99,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	68,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Baumgarth**

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei











# Objektbeschreibung

## Mitten im Wienerwald und trotzdem nahe der Wiener Stadtgrenze

Sie suchen ein idyllisches Zuhause inmitten der Natur, fernab vom Trubel der Großstadt, aber doch unweit der Wiener Stadtgrenze?

In der charmanten Gemeinde Tullnerbach in Niederösterreich im malerischen Ortsteil Irenental steht ein gepflegtes Einfamilienhaus zum Verkauf.

Das Haus wurde 1982 benutzungsbewilligt und bietet auf zwei Wohnebenen mit einem in den leichten Hang hineingebauten Keller eine großzügige Nutzfläche von ca. 159 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen derzeit 3 Zimmer (mit leichter Umsetzbarkeit auch 4 Zimmer) in den beiden Geschossen zur Verfügung, die auch den Platzbedarf von Familien gut decken können. Auch eine Kombination der Bereiche Wohnen und berufliche Arbeit kann ohne großen Aufwand umgesetzt werden. Die Topographie des Grundstücks ermöglicht eine volle Nutzbarkeit des vorderen Teils des Kellergeschoßes für weiteren Wohnraum, für ein eigenes Büro oder auch für einen umfangreichen Wellness- und Fitneßbereich.

Das Obergeschoß gliedert sich in 3 Zimmer, neben einer abgeschlossenen Küche mit Durchreiche in das Wohnzimmer befindet sich auch noch ein Badezimmer, eine Toilette und ein Abstellraum auf dieser Ebene.

Vom mit 36 m<sup>2</sup> Fläche sehr großzügigen Wohnzimmer gelangt man direkt auf die Terrasse und in den Garten.

Im hangseitigen Teil des Untergeschoßes stehen gleich 2 Abstellräume für zusätzlichen Platzbedarf zur Verfügung. Zusätzlich befindet sich noch der Tankraum und auch der Zugang zur in das Haus integrierten Garage auf dieser Ebene.

Das geräumige Entree´ läßt mit nur geringem Aufwand auch die Einrichtung eines 4. Zimmers zu, die in Kombination mit dem auf dieser Ebene bereits befindlichen Badezimmer (mit Dusche und Toilette) auch einen eigenen Wohnbereich umsetzen lassen würde.

Die Böden im gesamten Haus sind mit Parkett oder keramischen Belägen pflegeleicht ausgestattet.

Für Warmwasser und Heizungswärme sorgt eine Viessmann Brennwert Ölheizung, die erst im Jahr 2017 neu eingebaut wurde. Im Rahmen einer thermischen Sanierung wurde im Jahr 2003 das Dach komplett erneuert und wenig später auch eine Wärmeschutzfassade aufgebracht.

Auch die Fenster wurden im Jahr 2000 bereits durch moderne Internorm Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung ausgetauscht und mit Rollläden und Insektenschutz ausgestattet.

Im Haus integriert befindet sich die gräumige Garage, somit ist auch bei Regen und Schnellfall ein trockenes Nach Hause Kommen gesichert. Zusätzlich findet sich in der Garage auch viel Stauraum für Räder, Werkzeug und Gartengeräte. Eine zweite Parkmöglichkeit befindet sich direkt auf der Garagenauffahrt auf eigenem Grund, für Gäste gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus.

Die ruhige Lage, umgeben von grünen Wiesen und Wäldern nur unweit der Wiener Stadtgrenze, bietet Ihnen die Möglichkeit, den Alltagsstress hinter sich zu lassen und die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Im Bauland Wohngebiet, in dem das 700 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt, besteht mit einer Verbaubarkeit von 25% in der Bauklasse I und II in offener Bauweise sogar für eine Erweiterung des bestehenden Baukörpers noch einiges Potential.

Das Haus liegt in einer begehrten Siedlungslage auf einem Südhang. Da es sich um eine geschlossene Wohnsiedlung ohne großvolumigen Wohnbau handelt, besteht keinerlei Durchzugs-, sondern reiner Anrainerverkehr. Kinder können ohne Gefahr auch direkt vor dem eigenen Haus spielen, oder aber den nahen Wienerwald erkunden.

Der Garten ist mit regionaler Vegetation bepflanzt, wirkt mit teilweise älterem Baumbestand sehr naturnahe und wartet auf die Neugestaltung durch die zukünftigen Hobbygärtner. Platz für Kinderspielgeräte, Gemüsegarten oder auch Swimmingpool ist auf jeden Fall genug vorhanden.

Die Gemeinde Tullnerbach selbst liegt direkt an der westlichen Wiener Stadtgrenze mitten im Wienerwald. In den drei Ortsteilen Lawies, Untertullnerbach und Irenental leben ca. knapp 3.000 Einwohner, die gerne einen entspannten Lebensstil im Grünen mit dem urbanen Lebensgefühl der Großstadt Wien und deren zahlreichen Möglichkeiten kombinieren.

Mit der guten öffentlichen Verkehrsanbindung erreichen Sie mittels einer in Gehweite liegenden Busstation den nahen Bahnhof Untertullnerbach. Mit der eng getakteten S-Bahn erreichen Sie in nur 15 Minuten den Bahnhof Hütteldorf mit U4 Anschluss oder Sie gelangen in weiteren 5 min. zum Wiener Westbahnhof mit Anbindung an die U3. Natürlich ist auch die direkte Erreichbarkeit des Bahnhof Hütteldorf mittels Busverbindung möglich.

Für eventuellen Nachwuchs stehen in Tullnerbach Kindergarten, Volksschule, sowie das Gymnasium Norbertinum zur Bildung bereit.

Im Verbund mit den Nachbargemeinden Preßbaum sowie Purkersdorf findet sich ein vielfältiges kulturelles Angebot und eine gut ausgebaute Infrastruktur in der direkten Umgebung. Diese Positionierung läßt die Region als eine der begehrtesten Gebiete im Wiener Umland erscheinen, was sich in einer zunehmenden Verknappung des Immobilienangebotes und dem in den letzten Jahrzehnten stetig steigenden Preisniveau gut dokumentiert.

Alle Angaben beruhen auf den Informationen des Abgebers.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: [office@fh-real.at](mailto:office@fh-real.at), weiterführend steht Ihnen Herr Mag. Michael Baumgarth unter [+43 664 554 1274](tel:+436645541274) gerne zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

#### **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