

Vielseitiges Wohnhaus im idyllischen Irenental, Wienerwald



Objektnummer: 246

Eine Immobilie von Wirth Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Irenental
Baujahr:	1970
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	224,00 m ²
Nutzfläche:	385,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	121,10 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	1.299.000,00 €
Betriebskosten:	151,77 €
USt.:	15,18 €
Provisionsangabe:	

46.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sabine Trondl-Wirth

Wirth Immobilien GmbH
Steinriegl 3/1
3451 Michelhausen

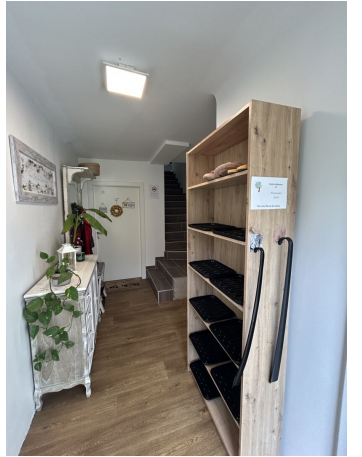
T 02275 21400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.









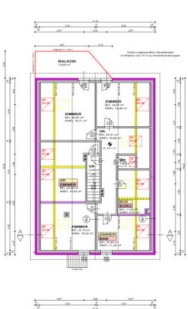




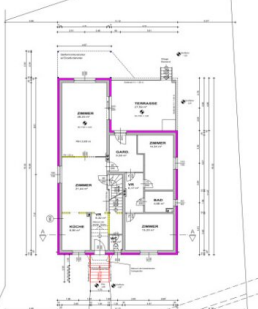
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS
Bauweise: Mauerwerk, Keller



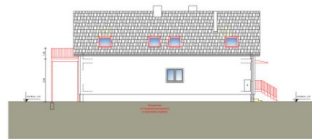
GRUNDRISS DACHGESCHOSS
Bauweise: Mauerwerk, Dachstuhl



GRUNDRISS ERDGESCHOSS
Bauweise: Mauerwerk, Erdgeschoss



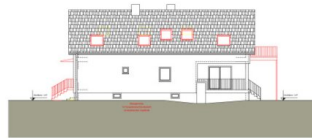
ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN



ANSICHT NORDEN



SCHNITT A-A



ANSICHT CARPORT



LEGENDE

Wand	Mauerwerk	Decke	Beton
Dachstuhl	Stroh	Fußboden	Fliesen
Fenster	Alu-Verbundfenster	Tür	Alu-Verbundtür
Stiege	Stiege	Abwasser	Abwasser
Wasser	Wasser	Wärme	Wärme
...

PROJEKTZUSAMMENFASSUNG

PROJEKTZWECK: Einbau einer Außenklimaanlage für ein Wohnhaus.

PROJEKTANLASS: Der Bauherr wünscht eine Außenklimaanlage für sein Wohnhaus zu installieren.

PROJEKTZIEL: Einbau einer Außenklimaanlage, die den Raumklima im Sommer abkühlt und im Winter wärmt.

PROJEKTUMFANG: Einbau einer Außenklimaanlage für ein Wohnhaus.

PROJEKTLEISTUNGSUMFANG: Einbau einer Außenklimaanlage, die den Raumklima im Sommer abkühlt und im Winter wärmt.

PROJEKTZEITRAUM: 01.01.2021 bis 31.12.2021.

PROJEKTLEISTUNGSUMFANG: Einbau einer Außenklimaanlage, die den Raumklima im Sommer abkühlt und im Winter wärmt.

LAGEPLAN M = 1:500



EINREICHPLAN

BAUVERFAHREN: Mauerwerk, Dachstuhl

BAUVERFAHREN: Mauerwerk, Dachstuhl

GRUNDGESETZLICHE: Mauerwerk, Dachstuhl

LEGENDE:

Wand	Mauerwerk	Decke	Beton
Dachstuhl	Stroh	Fußboden	Fliesen
Fenster	Alu-Verbundfenster	Tür	Alu-Verbundtür
Stiege	Stiege	Abwasser	Abwasser
Wasser	Wasser	Wärme	Wärme

Objektbeschreibung

Vielseitiges Wohnhaus im idyllischen Irenental, Wienerwald

Objektbeschreibung

Inmitten der malerischen Natur des Wienerwaldes, im begehrten Irenental, präsentiert sich dieses umfassend generalsanierte Wohnhaus als wahres Raumwunder mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus oder zur touristischen Vermietung als Ferienapartments – diese Immobilie bietet maximale Flexibilität und modernen Wohnkomfort in naturnaher Lage.

Highlights der Immobilie

- Generalsanierung im Jahr 2022
- Moderne Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss
- Zusätzliche Wandheizung im Keller (Außenmauern)
- Erneuerte Elektrik und Installationen
- Prefa-Dach und Vollwärmeschutzfassade
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss, manuelle Rollläden im Obergeschoss
- Ca. 30 m² große, überdachte Terrasse als besonderes Highlight

Raumaufteilung

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung:

- 8 Zimmer
- 2 Badezimmer
- 4 WCs
- 2 Küchen

Diese Struktur ermöglicht sowohl die Nutzung als Einfamilienhaus mit viel Platzbedarf als auch die separate Nutzung mehrerer Wohneinheiten.

Ausstattung & Komfort

Die hochwertige Sanierung sorgt für zeitgemäßen Wohnstandard. Die Kombination aus moderner Heiztechnik, effizienter Dämmung und durchdachter Ausstattung garantiert ein angenehmes Wohnklima und niedrige Betriebskosten. Besonders hervorzuheben ist die große, überdachte Terrasse, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und zum Entspannen einlädt.

Lage

Das Irenental im Wienerwald bietet eine einzigartige Kombination aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wanderwegen und hoher Lebensqualität – ideal für Naturliebhaber, Familien oder Erholungssuchende. Gleichzeitig ist die Anbindung an Wien und die umliegenden Orte gut gegeben.

Nutzungsmöglichkeiten

- Großzügiges Einfamilienhaus
- Zweifamilienhaus mit getrennten Einheiten
- Ferienimmobilie / Apartmentvermietung

Fazit

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, hochwertige Sanierung und flexible Nutzungsmöglichkeiten in einer der schönsten Regionen des Wienerwaldes. Ein ideales Objekt für Eigennutzer ebenso wie für Investoren.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap