

## **Vielseitiges Wohnhaus im idyllischen Irenental, Wienerwald**



**Objektnummer: 246**

**Eine Immobilie von Wirth Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

46.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Sabine Trondl-Wirth

Wirth Immobilien GmbH  
Steinriegl 3/1  
3451 Michelhausen

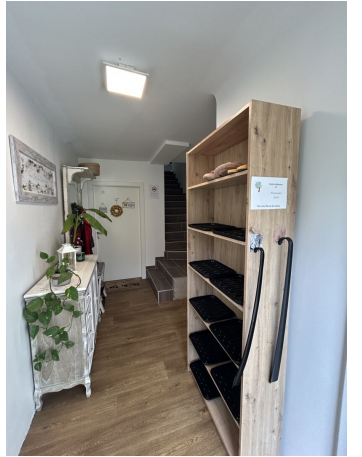
T +43227521400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.















# 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 m<sup>2</sup> 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