Reizvolles Einfamilienhaus in sonniger Lage mit Gartenidylle und Erweiterungspotenzial



Ostterrasse mit Balustrade und Lagerräumen darunter

Objektnummer: 95409

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Irenental
Baujahr:	1910
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	128,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	3
Keller:	47,75 m²
Heizwärmebedarf:	E 199,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaufpreis:	590.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

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









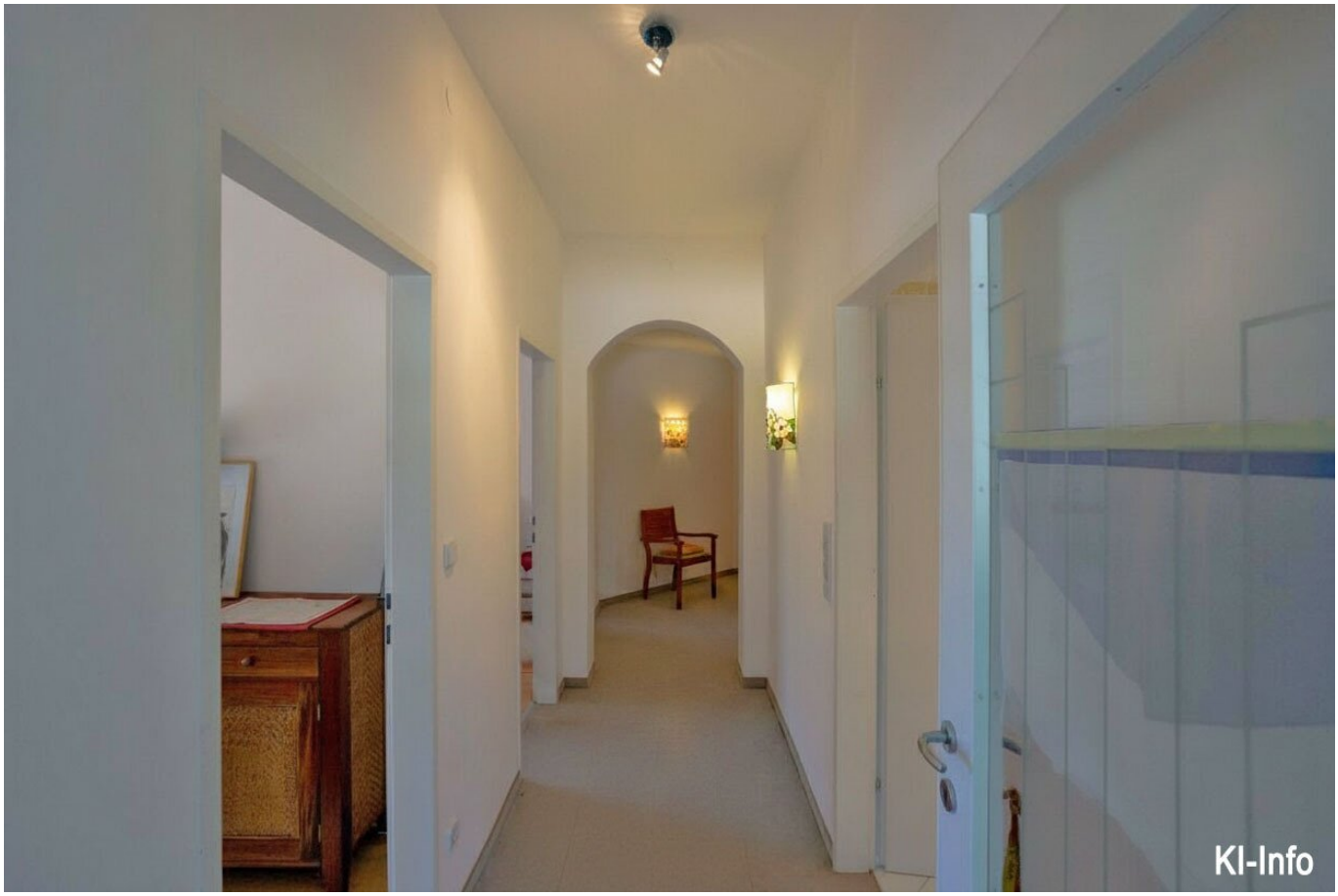

KI-Info


KI-Info

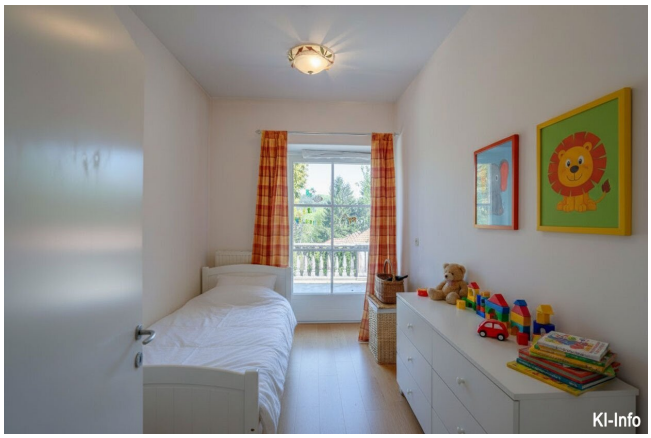







KI-Info




KI-Info




KI-Info

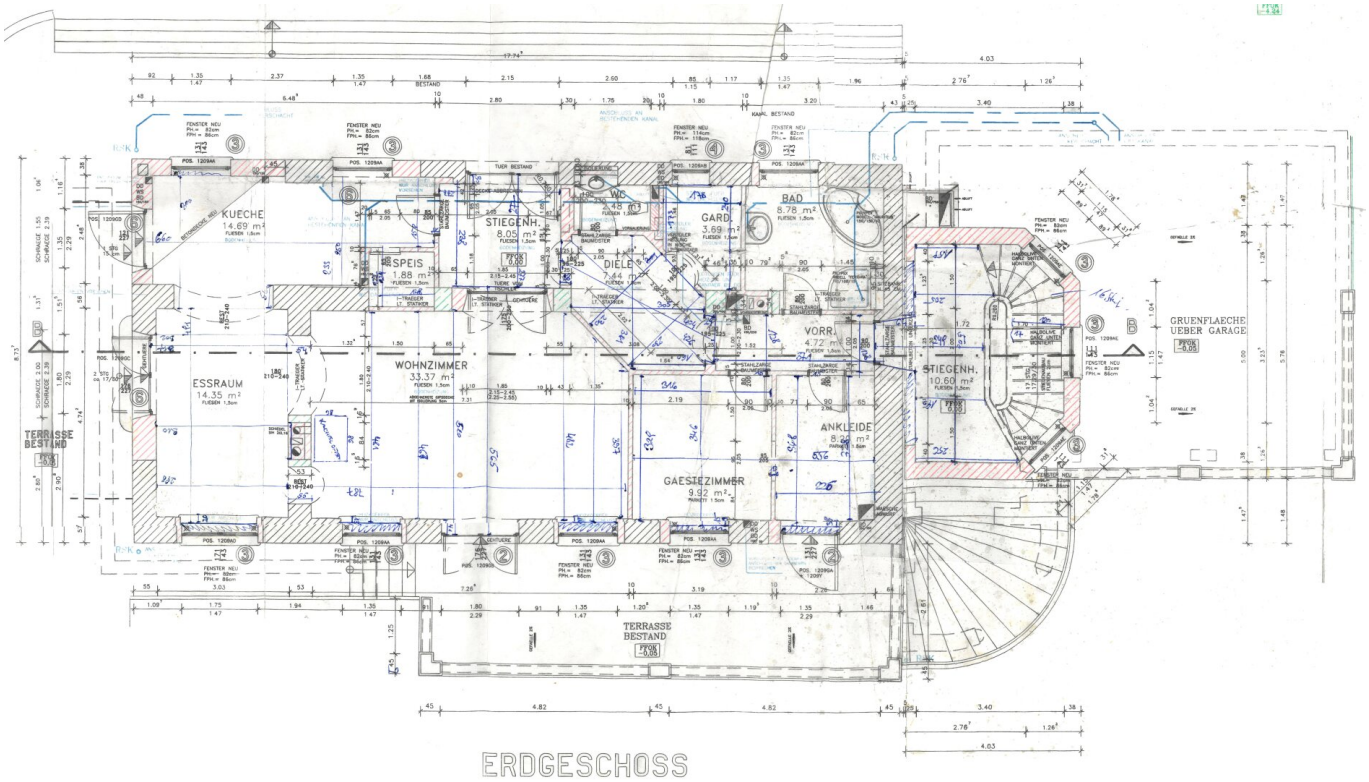

KI-Info



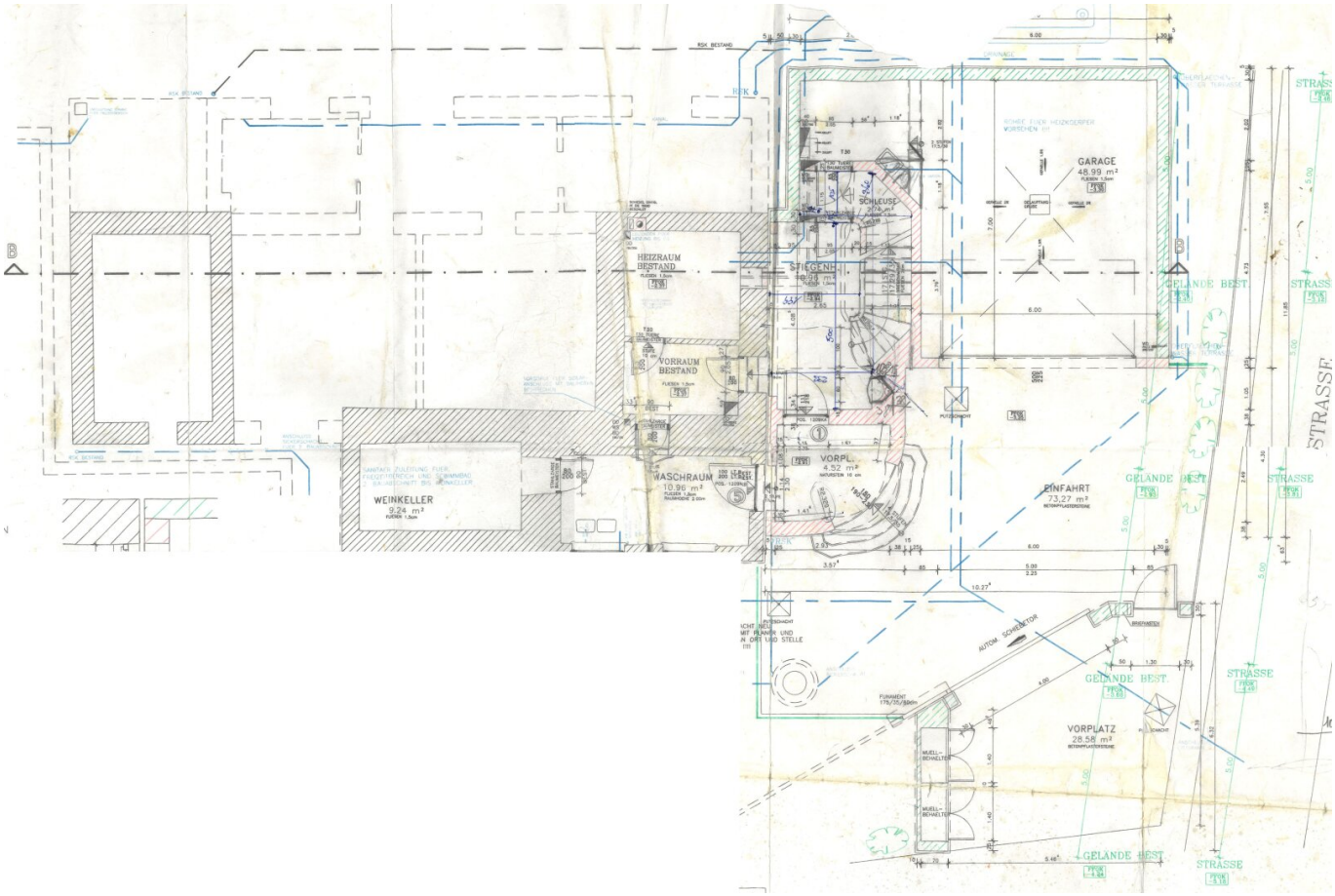

KI-Info




KI-Info



ERDGESCHOSS


RSK BESTAND
GARAGE
48.99 m²
SCHLEUSE
HEIZRAUM BESTAND
STIEGENH.
VORRAUM BESTAND
VORPL.
4.52 m²
WASCHRAUM
10.96 m²
WEINKELLER
9.24 m²
EINFAHRT
73.27 m²
VORPLATZ
28.58 m²
GELÄNDE BEST.
STRASSE
AUTOM. SCHIEBETOR
MÜLL-BEHÄLTER

Objektbeschreibung

In ruhiger, begehrter Lage im Tullnerbacher Ortsteil Brettwies, abseits der Irenentalstraße, liegt dieses gepflegte Einfamilienhaus mit schönem Garten und weitem Grünblick. Die erhöhte Lage sorgt für Sonne, Privatsphäre und eine idyllische Wohnatmosphäre.

Die Bushaltestelle ist ca. 750 m entfernt, mit guter Anbindung zum Bahnhof Untertullnerbach und weiter nach Wien.

Das Haus (ursprünglich um 1900, laufend erweitert) bietet aktuell ca. 128 m² Wohnfläche auf einer Ebene. Zusätzlich: Doppelgarage mit direktem Zugang, Heizraum, Lagerräume sowie großzügige Einfahrt.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit Kachelofen
- Essbereich & Küche mit Speis
- 2 Zimmer
- Badezimmer & separates WC
- Garderobe

Ausstattung: Holzfenster (2-fach Verglasung), Ölzentralheizung, möblierte Küche & Bad.

Besonderes Highlight ist das Entwicklungspotenzial: Ein geplanter (noch nicht umgesetzter) Dachausbau könnte ca. 110 m² zusätzliche Wohnfläche schaffen. Auch ein Wintergarten ist denkbar.

Fazit: Ruhige Grünlage, solide Substanz und viel Potenzial – ideal für alle, die naturnah wohnen und gestalten möchten.

Hinweis: Teilweise wurden KI-Visualisierungen zur Darstellung möglicher Renovierungen verwendet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap