

Großzügiges Einfamilienhaus in idyllischer Ruhelage im Irenental



Objektnummer: 500

Eine Immobilie von KBM Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Untertullnerbach
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	170,00 m²
Nutzfläche:	255,00 m²
Bäder:	2
WC:	4
Keller:	85,00 m²
Gesamtmiete	1.500,00 €
Kaltmiete (netto)	1.363,64 €
Kaltmiete	1.363,64 €
USt.:	136,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kathi Brandstetter-Mszyca

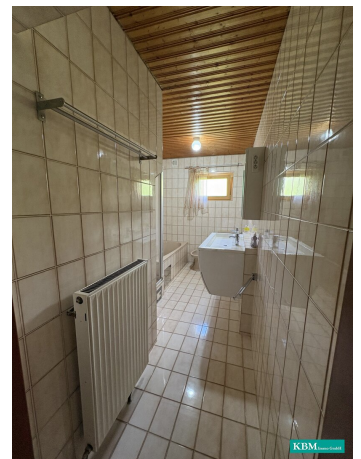
KBM Immo GmbH
Rosenfeldstraße 92
3430 Frauenhofen

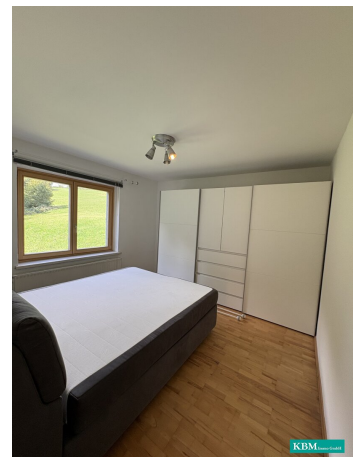
H +43 664 54 81 966

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

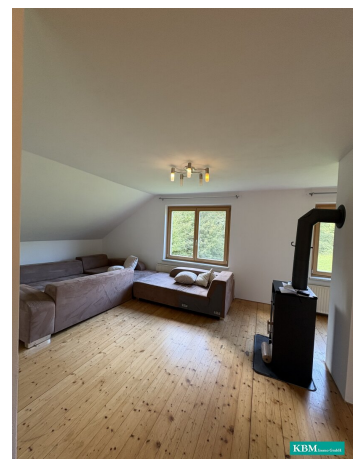
termin zur

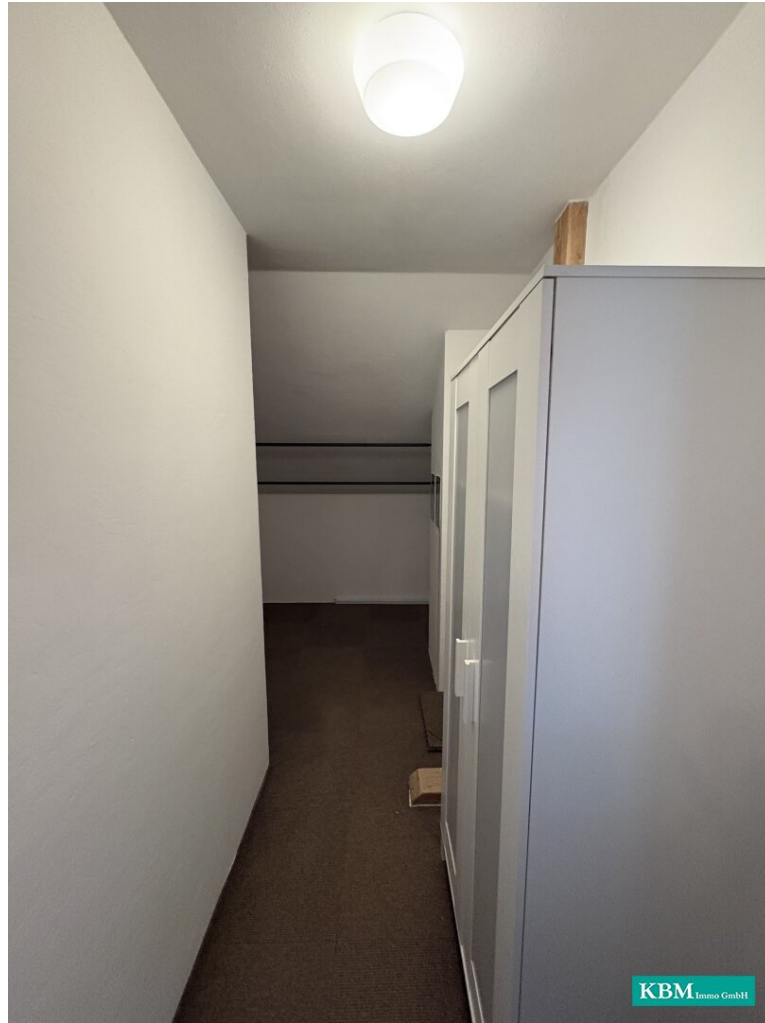




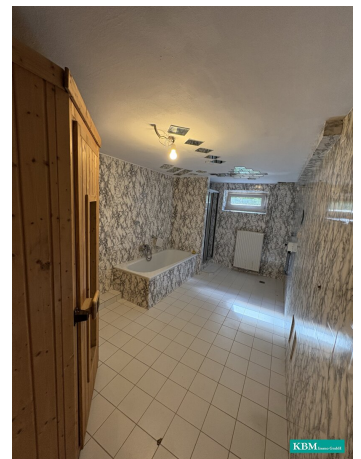


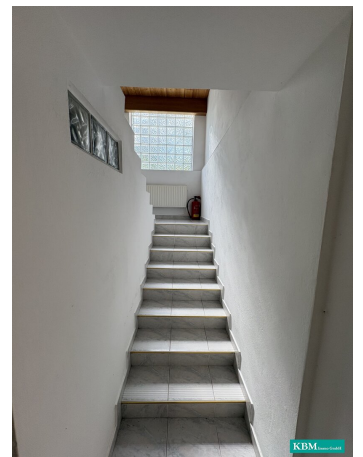












Objektbeschreibung

Wohnen, wo Ruhe und Natur zuhause sind!

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in einer besonders ruhigen und idyllischen Lage im **Irenental bei Tullnerbach**. Wer Wert auf Privatsphäre, viel Platz und ein naturnahes Wohnumfeld legt, wird sich hier von Beginn an wohlfühlen.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. **170 m²** sowie zusätzlich rund **85 m² Kellerfläche**. Besonders hervorzuheben ist die wunderschöne Aussicht auf eine weitläufige Wiese. **Direkte Nachbarn gibt es nicht**, wodurch eine außergewöhnlich ruhige und private Wohnatmosphäre entsteht.

Erdgeschoss

Beim Betreten des Hauses gelangt man in ein großzügiges Vorzimmer, von dem aus die einzelnen Räume erreichbar sind.

Das Erdgeschoss bietet:

- Vorzimmer
- großzügige Küche mit Speis
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Bidet und WC
- separates WC
- drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können

Obergeschoss

Das Obergeschoss bildet den gemütlichen Mittelpunkt des Hauses.

Hier befindet sich ein großzügiges **Wohnzimmer mit ca. 35 m²**, in dessen Mitte ein

Schwedenofen für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgt.

Zusätzlich stehen zur Verfügung:

- Vorzimmer
- großes Wohnzimmer mit Schwedenofen
- zwei Schlafzimmer
- Schrankraum
- separates WC

Keller – viel zusätzlicher Platz

Mit rund **85 m² Kellerfläche** bietet das Haus außergewöhnlich viel Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Der Keller umfasst:

- großzügigen Hobbyraum
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Sauna
- WC
- drei weitere Räume, die beispielsweise als Lager-, Werk-, Hobby- oder Freizeiträume genutzt werden können

Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe suchen

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist die **außergewöhnlich ruhige Lage mit Blick ins Grüne**. Direkt vor dem Haus erstreckt sich eine wunderschöne Wiese – ohne unmittelbare Nachbarbebauung.

Hier genießen Sie Privatsphäre, Natur und Ruhe und sind dennoch gut an die umliegenden Gemeinden sowie Wien angebunden.

Die Highlights auf einen Blick

? ca. **170 m² Wohnfläche**

? ca. **85 m² Kellerfläche**

? großzügiges Wohnzimmer mit ca. 35 m²

? Schwedenofen

? 5 Zimmer im Wohnbereich

? 2 Badezimmer + zusätzliche WCs

? Sauna

? Hobby- und Nebenräume im Keller

? Küche mit praktischer Speis

? Schrankraum

? wunderschöner Ausblick auf die Wiese

? **keine direkten Nachbarn**

? absolute Ruhelage im Irenental

? viel Platz für Familie, Homeoffice und Hobbys

Ein Haus für alle, die großzügiges Wohnen mit Natur, Ruhe und Privatsphäre verbinden möchten.

Die Betriebskosten melden sie selbst bei der Gemeinde an.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und basieren auf den Informationen des Eigentümers. **Alle Angaben ohne Gewähr.** Änderungen, Irrtümer und Zwischenvermietung vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap