

Vielseitiges Wohnhaus im idyllischen Irenental 8 Zimmer Provisionsfrei!!!



Objektnummer: 502

Eine Immobilie von KBM Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Irenental
Baujahr:	1970
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	224,00 m²
Nutzfläche:	385,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Keller:	136,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	1.299.000,00 €
Betriebskosten:	151,77 €
USt.:	15,18 €
Provisionsangabe:	

3,60 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



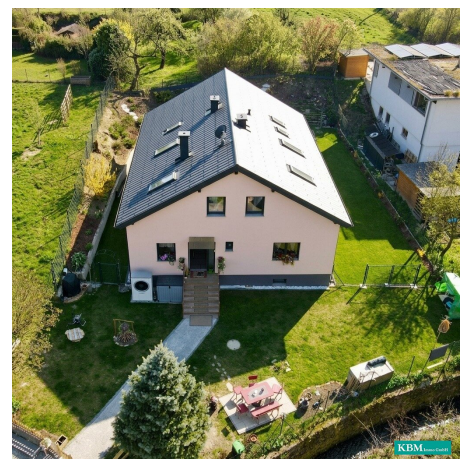
Kathi Brandstetter-Mszyca

KBM Immo GmbH
Rosenfeldstraße 92
3430 Frauenhofen

H +43 664 54 81 966

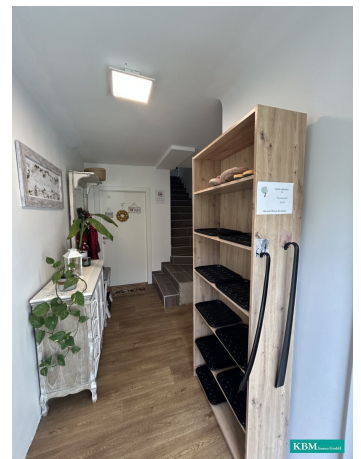
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur















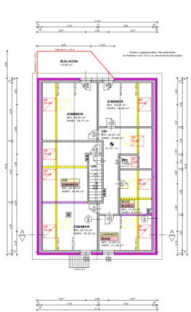
GRUNDRISS KELLERGEOSHOSS

Summe NF Kollegen/innen = 130,28 m²



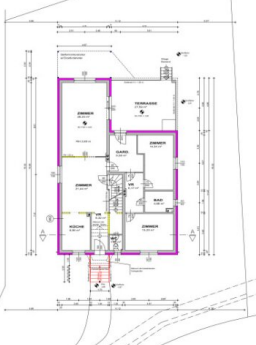
GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Gesamte KNF Obergeschoss = 162,51 m² (ohne Balkon)



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

System NF (Ergebnisse) = 118,32 m² (ohne Terrasse)



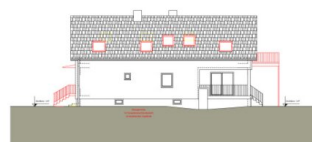
ANSICHT OSTEN



ANSICHT SUEDEN



ANSICHT WESTEN



ANSICHT NORDEN



SCHNITT A-A



ANSICHT CARPORT





© Wirtz aus dem intelligenten Energieversorger entstehen!

A) Auswahl

1. Welche der folgenden Aussagen sind richtig (R) oder falsch (F)?

- a) Bei einem $\Delta T = 10^\circ\text{C}$ steigt die Heizleistung um 10% an. (F)
- b) Die Heizleistung ist unabhängig von der Heizfläche. (F)
- c) Die Heizleistung ist unabhängig von der Heiztemperatur. (F)
- d) Die Heizleistung ist unabhängig von der Heiztemperatur. (F)

2. Welche der folgenden Aussagen sind richtig (R) oder falsch (F)?

- a) Die Heizleistung ist unabhängig von der Heizfläche. (F)
- b) Die Heizleistung ist unabhängig von der Heiztemperatur. (F)
- c) Die Heizleistung ist unabhängig von der Heiztemperatur. (F)
- d) Die Heizleistung ist unabhängig von der Heiztemperatur. (F)

B) Berechnung

1. Wie hoch ist die Heizleistung bei einer Heizfläche von 100 m^2 und einer Heiztemperatur von 70°C ?

2. Wie hoch ist die Heizleistung bei einer Heizfläche von 100 m^2 und einer Heiztemperatur von 70°C ?

3. Wie hoch ist die Heizleistung bei einer Heizfläche von 100 m^2 und einer Heiztemperatur von 70°C ?

4. Wie hoch ist die Heizleistung bei einer Heizfläche von 100 m^2 und einer Heiztemperatur von 70°C ?

Legende:

1. Welche der folgenden Aussagen sind richtig (R) oder falsch (F)?

- a) Bei einem $\Delta T = 10^\circ\text{C}$ steigt die Heizleistung um 10% an. (F)
- b) Die Heizleistung ist unabhängig von der Heizfläche. (F)
- c) Die Heizleistung ist unabhängig von der Heiztemperatur. (F)
- d) Die Heizleistung ist unabhängig von der Heiztemperatur. (F)

2. Welche der folgenden Aussagen sind richtig (R) oder falsch (F)?

- a) Die Heizleistung ist unabhängig von der Heizfläche. (F)
- b) Die Heizleistung ist unabhängig von der Heiztemperatur. (F)
- c) Die Heizleistung ist unabhängig von der Heiztemperatur. (F)
- d) Die Heizleistung ist unabhängig von der Heiztemperatur. (F)

[illegible]

LAGEPLAN M = 1:500

Copyright © 2005 by The McGraw-Hill Companies, Inc.



EINREICHPLAN		Kommune BONNEN (Stadt Bonn) Amt für Wirtschaftsförderung Hauptstraße 10 • 53111 Bonn • Tel. 0228 94-2222 E-Mail: info@bonnen.de			
	BAUVERFAHREN				
	Baufähige Abstellflächen an bestehenden Wohnhäuser sowie Errichtung neuer Garagen an der Lagerstraße in 53111 Führlathaus, Innental				
	Bauverfahrensnummer KB10000 GmbH				
	BAUVERFAHRER Name: _____ Firmenname: KB10000 GmbH Geschäftsadresse: _____		GRÜNDE/ENTWERFER Name: _____ Firmenname: KB10000 GmbH Geschäftsadresse: _____		
	Datum: _____ Ort: 53111 Ing. M. _____ 06.08.2019				
	1:100 1:200				
	PLANVERFASSER Name: BRUNNEN B&T W&T AG Firmenname: _____ Geschäftsadresse: _____		BAUVERFAHRER Name: _____ Firmenname: _____ Geschäftsadresse: _____		
	BAUHERGEBER				
LEGENDE					
 KBM <i>Kommune GmbH</i>					

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. 27 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.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Ausstattung des Obergeschosses: **Jedes Zimmer verfügt über einen eigenen TV-Anschluss bzw. Fernseher**, wodurch sich dieser Bereich ideal für die Nutzung als Ferienwohnung oder Apartmentvermietung eignet. Zusätzlich ist eine **SAT-Anlage (Satellitenschüssel)** vorhanden, die eine zuverlässige TV-Versorgung aller Zimmer gewährleistet.

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