GENERALSANIERTES EIN/ZWEIFAMILIENHAUS ALS ZUHAUSE ODER FERIENAPARTMENT (Provisionsfrei)



Objektnummer: 503

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:	1.149.000,00 €
Betriebskosten:	151,77 €
USt.:	15,18 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

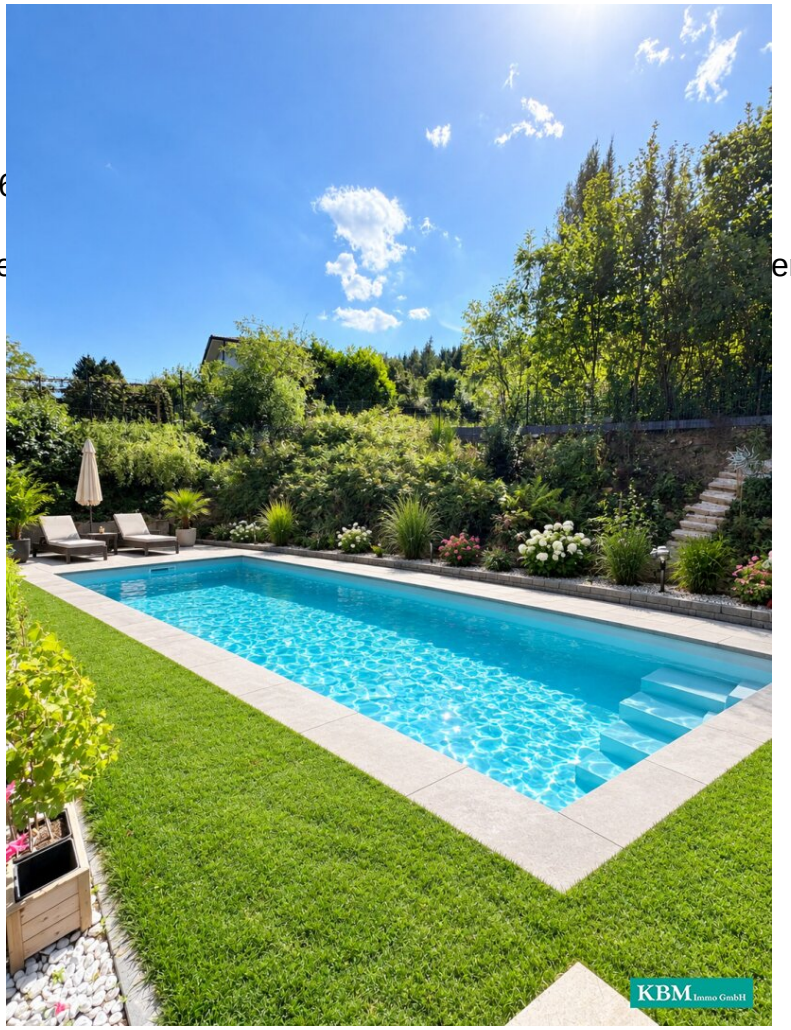


Kathi Brandstetter-Mszyca

KBM Immo GmbH
Rosenfeldstraße 92
3430 Frauenhofen

H +43 664 54 81 966

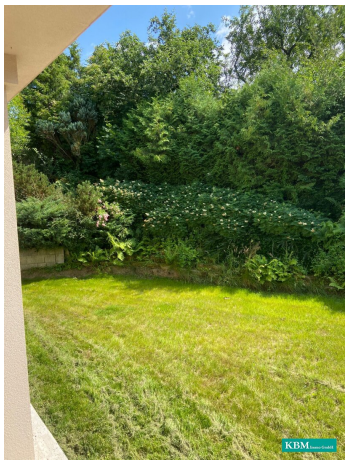
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.







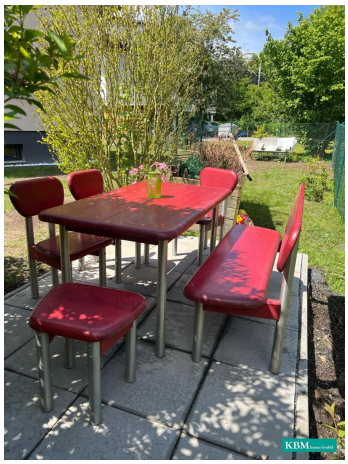












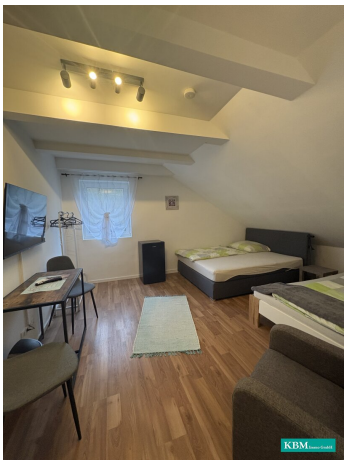










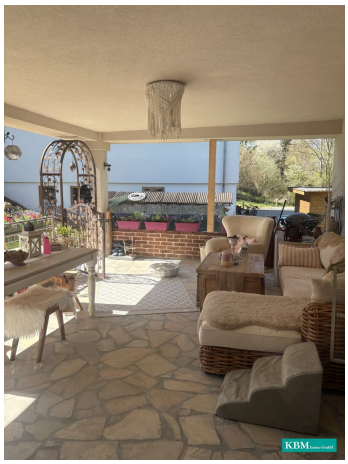








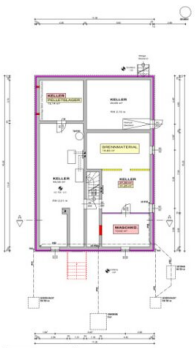






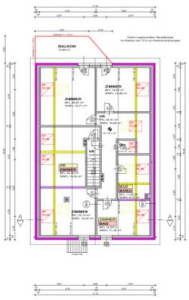
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

Summe NF Kellergeschoss = 138,24 m²



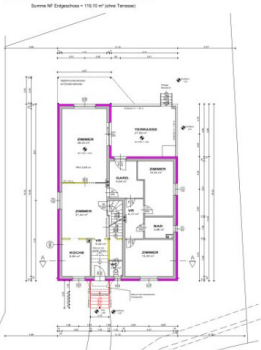
GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Summe WNF Obergeschoss = 102,51 m² (ohne Balkon)

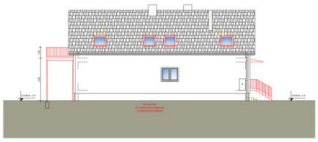


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Summe NF Erdgeschoss = 110,10 m² (ohne Terrasse)



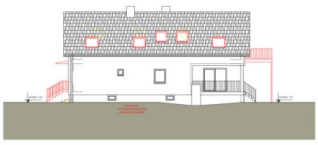
ANSICHT OSTEN



ANSICHT SUEDEN



ANSICHT WESTEN



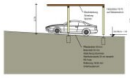
ANSICHT NORDEN



SCHNITT A-A



ANSICHT CARPORT





LEGENDE

U-Werte aus dem beiliegenden Energieausweis entnehmen !



In allen Aufenthaltsräumen - ausgenommen in Arbeitsbereichen von Küchen - sowie in Gängen, über der Fluchttüre von Aufenthaltsräumen können, werden jeweils rauchdichte und visuell/akustisch Rauchmelder eingebaut. Die Rauchmelder werden so eingebaut, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

Die bestehende Fundamentgebäude des Gebäudes liegt mind. 50 cm über dem HGW 100.

Sämtliche Hanglagungen werden gemäß Punkt 5 der Anlage 4 zur NÖ BTV 2014 ausgeführt.

Sämtliche innenliegende Räume, ausgenommen Gänge, werden mechanisch be- bzw. entlüftet.

Kanalrangierhilfungen sowie Durchführe werden bis über Dach geführt.

STANDSICHERHEIT SOWIE GEBRAUCHSTAUGLICHKEIT:

Das Bauvorhaben wird in Bezug auf die Anlage 1 zur NÖ BTV 2014 entsprechend umgesetzt. Die Berechtigkeit sowie die Gebrauchstauglichkeit der Gebäude werden entsprechend dem Stand der Technik nach der ÖNORM EN 1990 bzw. ÖNORM B 1990 festgestellt und sind die örtlichen Lasten und Bodenverhältnisse zu berücksichtigen.

ERHÖHUNG RADONPOTENTIALKLASSE:

Die KG 01668 Tulln wird laut https://gisqs.vgs.at/SSGIS_RADON.html wie folgt eingestuft:

Radonvorsorgegebiet, kein Radonschutzgebiet

Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind durch die Bauführung gemäß ÖNORM S 5280-2 "Radon - Technische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden" umzusetzen.

ERHÖHUNG GEBÄUDEKLASSE LAUT ANLAGE 7 ZUR NÖ BTV 2014:

Gebäudeklasse 1 - Fluchtwegslänge: max. 3,5m m

Die Bauteile werden hinsichtlich des Brandverhaltens bzw. der Feuerwiderstandsdauer den Anforderungen der OIB Richtlinie 2 für NKL - Tabelle 1a und Tabelle 1 b - ausgelegt.

AUFSTELLUNG DER BEBAUTEN FLÄCHE AM GRUNDSTÜCK:

Bebaute Fläche Wohnhaus: 181,47 m²

Carport und Balkonkonsolen sind bebaute Anlagen im Sinne des §4 NÖBO 2014 und daher keine bebaute Fläche.

Maximal zulässige Bebauungsdichte lt. Bebauungsplan 25 % von 1030 m² = 257,50 m²

Bebaute Fläche vorhanden = 181,47 m² = max.ausz. 257,50 m²

Der Bauwerber erwirbt ausdrücklich, dass die in der Anlage 3 zur NÖ BTV 2014 vorgesehenen Bestimmungen hinsichtlich des Schallschutzes für das gegenständliche Bauvorhaben keine Anwendung finden.

Der Bauwerber erwirbt ausdrücklich, dass die in der Anlage 3 zur NÖ BTV 2014 unter Punkt 5.1 vorgesehenen Bestimmungen hinsichtlich der Belichtungsflächen sowie der unter Punkt 11.2. vorgesehenen Raumhöhen für das gegenständliche Bauvorhaben keine Anwendung finden.

LAGEPLAN M = 1:500



EINREICHPLAN

Bauleitung: MARTIN KUPF GmbH
Ing. Martin Kupf
3100 St.Pölten
e-mail: office@baumeister-kupf.at
www.baumeister-kupf.at

BAUVORHABEN

Bauliche Abänderungen am bestehenden Wohnhaus sowie Errichtung eines Carports auf der Liegenschaft in 3071 Tullnerbach, Hainerdal 5a

Bauvorhaben KBImmo GmbH

Gst.Nr.	EZ	KG-Nr.
251 / 11	847	01668 Tullnerbach

BAUWERBER	GRUNDEIGENTÜMER
KBImmo GmbH Feuerhofstrasse 92 3430 Tulln/Donau	KBImmo GmbH Feuerhofstrasse 92 3430 Tulln/Donau

Maßstab: BM Ing. M.H.
Datum: 06.09.2021
Maßstab: 1:100 / 1:250

PLANVERFASSER

Baumeister MARTIN KUPF GmbH
Im Neubau 112a
3100 St.Pölten

BAUFÜHRER

BAUBEHÖRDE

LEGENDE:

BEIGE	EINGETEN	BETON SCHALTEN	FOLI	TECHNIKRAU
STAHLBAUBAU	ZIMMERUNG			

KBM Immo GmbH

M/B = 100 / 1260 (0.56m²)

Allplan 2011

Objektbeschreibung

Wohnen, investieren und Einnahmen erzielen – im idyllischen Irenental bei Tullnerbach

Inmitten der wunderschönen Landschaft des Wienerwaldes gelangt dieses großzügige und im Jahr 2022 umfassend generalsanierte Wohnhaus in 3011 Tullnerbach – Irenental zum Verkauf.

Die Immobilie verbindet großzügiges Wohnen mit einer bereits bestehenden Einnahmesituation und bietet damit eine besonders interessante Kombination für Eigennutzer, Mehrgenerationenfamilien, Anleger oder Käufer, die Wohnen und Vermieten miteinander verbinden möchten.

Das Gebäude verfügt über rund 224 m² Wohnfläche, zusätzlich stehen rund 136 m² beheizte Kellerfläche zur Verfügung. Das Grundstück umfasst ca. 1.030 m².

Besonders interessant: Im Jahr 2025 wurde sowohl das EG als auch ab 09/2025 das OG als Ferienwohnungen vermietet. Mit dieser Art der Vermietung konnten in diesem Jahr rund € 50.000,- an Einnahmen erzielt werden. Ab Beginn 2026 bis jetzt ist das EG fix vermietet und das OG wird weiterhin als Ferienvermietung geführt.

DIE ZAHLEN AUF EINEN BLICK

Kaufpreis: € 1.149.000,-

Grundstück: ca. 1.030 m²

Wohnfläche: ca. 224 m²

Beheizte Kellerfläche: ca. 136 m²

Zimmer: 8

Bäder: 2

WCs: 4

Küchen: 2

Überdachte Terrasse: ca. 27 m²

Sanierung: umfassend generalsaniert 2022

Heizung: moderne Luftwärmepumpe

Fußbodenheizung: EG und OG

Wandheizung: Kellerbereich

Die Immobilie bietet nicht nur attraktiven Wohnraum, sondern bereits eine bestehende Vermietungsstruktur.

Erdgeschoss – langfristig vermietet

Das Erdgeschoss mit ca. 119 m² Wohnfläche ist derzeit vermietet.

Mieteinnahmen: ca. € 23.400,- pro Jahr als fixe Vermietung.

Damit besteht bereits eine laufende und planbare Einnahmequelle.

Obergeschoss – bestehende Ferienvermietung

Das Obergeschoss mit ca. 105 m² Wohnfläche wird derzeit als Ferienwohnung genutzt.

Die Ferienvermietung könnte nach entsprechender Einschätzung und mit zusätzlichem Zeit- bzw. Marketingaufwand noch weiter ausgebaut werden. Der derzeitige Eigentümer nutzt dieses Potenzial bewusst nicht vollständig aus.

Gesamteinnahmen 2025

ca. € 50.000,-

Das entspricht durchschnittlich rund € 4.200,- monatlichen Einnahmen.

Hinweis: Bei den genannten Beträgen handelt es sich um Einnahmen/Umsätze. Eine individuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung sämtlicher Betriebs-, Bewirtschaftungs- und Vermietungskosten ist vom jeweiligen Käufer selbst vorzunehmen.

VIELSEITIGE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Die besondere Aufteilung ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte.

? Großzügiges Wohnen

Das gesamte Haus kann als großzügiges Einfamilienhaus genutzt werden und bietet mit rund 224 m² Wohnfläche viel Platz für eine Familie mit erhöhtem Raumbedarf.

??????? Mehrgenerationenwohnen / Zweifamilienhaus

Durch die beiden Küchen und die großzügige Raumaufteilung eignet sich die Immobilie hervorragend für zwei Generationen oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

? Wohnen & Vermieten

Eine besonders interessante Variante ist die Kombination aus eigener Nutzung und Vermietung.

Derzeit ist bereits das Erdgeschoss langfristig vermietet, während das Obergeschoss erfolgreich touristisch genutzt wird.

? Ferienvermietung

Das Obergeschoss wurde durch seine Ausstattung und Raumaufteilung optimal für die Nutzung als Ferienwohnung vorbereitet.

Ab 09/2025 konnten damit bereits rund € 27.000,- Nettoumsatz erzielt werden.

ÜBER DAS HAUS SELBST

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2022 umfassend generalsaniert und bietet modernen Wohnkomfort in Kombination mit der naturnahen Lage.

Unter anderem wurden folgende Maßnahmen bzw. Ausstattungen umgesetzt:

- moderne Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss

- zusätzliche Wandheizung im Kellerbereich
- erneuerte Elektroinstallationen
- erneuerte Installationen
- Vollwärmeschutzfassade
- modernes Prefa-Dach
- elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- manuelle Rollläden im Obergeschoss
- ca. 27 m² große überdachte Terrasse

Die Kombination aus moderner Haustechnik, Dämmung und erneuerten Installationen sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort.

DAS OBERGESCHOSS – IDEAL FÜR DIE FERIENVERMIETUNG

Das Obergeschoss mit rund 105 m² Wohnfläche bietet eine besonders interessante Raumaufteilung für die touristische Vermietung.

Ein besonderes Detail:

Die einzelnen Zimmer verfügen über eigene TV-Anschlüsse bzw. Fernseher.

Zusätzlich ist eine SAT-Anlage vorhanden.

Damit wurde das Obergeschoss bereits auf die Bedürfnisse einer Ferienvermietung ausgerichtet.

Das bestehende Konzept kann vom neuen Eigentümer übernommen und weitergeführt werden.

136 m² BEHEIZTE KELLERFLÄCHE – VIEL ZUSÄTZLICHER RAUM

Neben den rund 224 m² Wohnfläche stehen weitere ca. 136 m² beheizte Kellerfläche zur Verfügung.

Damit bietet die Immobilie außergewöhnlich viel zusätzliche Fläche für individuelle Bedürfnisse.

Ob Hobbyraum, Fitnessbereich, Büro, Lager, Werkstatt oder zusätzlicher Stauraum – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig und können individuell gestaltet werden.

Die konkrete Nutzung einzelner Räume richtet sich nach der jeweiligen baurechtlichen Zulässigkeit.

WOHNEN IM WIENERWALD

Das Irenental bei Tullnerbach steht für Ruhe, Natur und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit der Wiener Stadtgrenze.

Wälder, Spazier- und Wanderwege sowie die reizvolle Landschaft des Wienerwaldes liegen praktisch vor der Haustüre.

Gleichzeitig bietet die Umgebung eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Damit verbindet die Immobilie zwei Eigenschaften, die nur selten gemeinsam zu finden sind:

Naturnahes Wohnen und die Nähe zum Ballungsraum Wien.

FÜR WEN IST DIESE IMMOBILIE INTERESSANT?

Diese Immobilie richtet sich insbesondere an Käufer, die mehr suchen als ein klassisches Einfamilienhaus:

? Anleger, die eine Immobilie mit bereits bestehenden Einnahmen suchen

? Familien, die großzügigen Wohnraum benötigen

? Mehrgenerationenfamilien, die zwei Wohnbereiche miteinander verbinden möchten

? Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten

? Käufer mit Interesse an Ferienvermietung, die ein bestehendes Konzept übernehmen und weiterentwickeln möchten

? Eigennutzer, die einen Teil der Immobilie vermieten und damit laufende Einnahmen erzielen möchten

DIE BESONDERHEIT AUF EINEN BLICK

224 m² Wohnfläche

+ 136 m² beheizte Kellerfläche

+ 1.030 m² Grundstück

+ generalsaniert 2022

+ langfristig vermietetes Erdgeschoss

+ bestehende Ferienvermietung im Obergeschoss

+ weiteres Potenzial bei intensiverer Ferienvermietung

KAUFPREIS: € 1.149.000,-

Eine Immobilie für Menschen, die Wohnen, Natur und eine bestehende Einnahmemöglichkeit miteinander verbinden möchten.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen und basieren teilweise auf Informationen des Eigentümers. Änderungen, Irrtümer und Abweichungen vorbehalten. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

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