Wohnen im Irenental



Objektnummer: 1760/1645

Eine Immobilie von Lind Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Irenental
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m²
Nutzfläche:	224,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	102,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,55
Kaufpreis:	890.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Franz Lind

Lind Immobilien
Mariahilfer Straße 167/12
1150 Wien







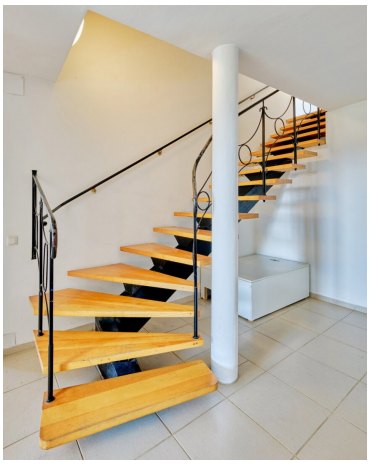






























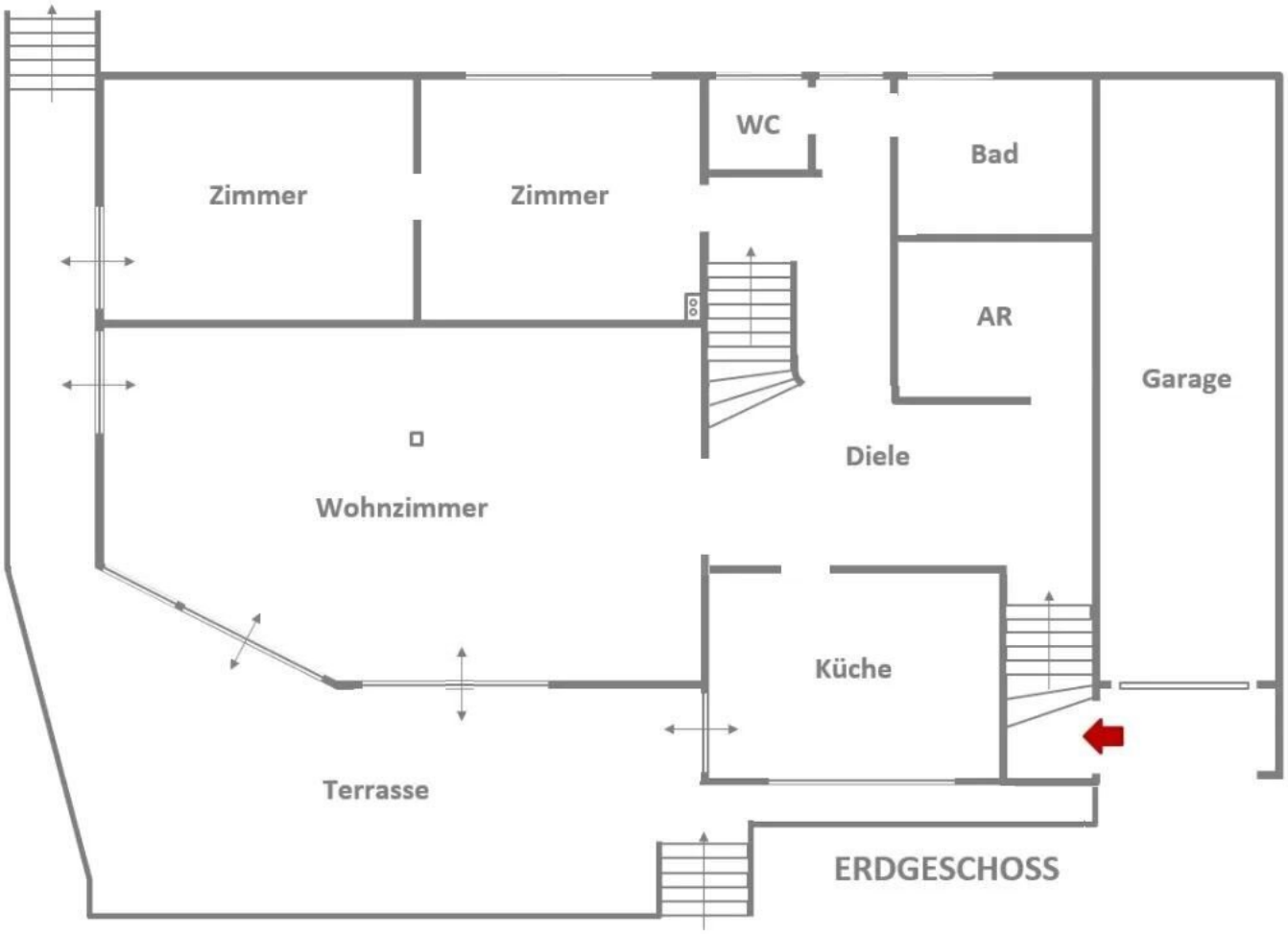


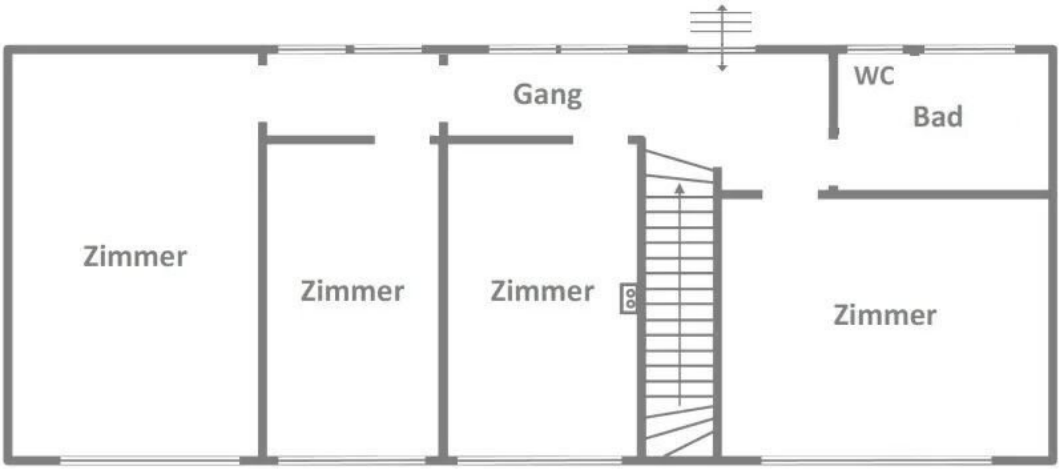









WC
Bad
Zimmer
Zimmer
AR
Garage
Diele
Wohnzimmer
Küche
Terrasse
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Exklusive Ruhelage mit Fernblick, nachhaltiger Energietechnik und höchster Lebensqualität

Ein Zuhause in einer der schönsten Naturlagen vor den Toren Wiens

Eingebettet in die idyllische Landschaft des Irenentals präsentiert sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage. Auf einem großzügigen Grundstück mit 1.095qm und einer Wohnfläche von rund 200qm vereint diese Immobilie naturnahes Wohnen, moderne Haustechnik und höchsten Wohnkomfort auf beeindruckende Weise.

Der unverbaubare Fernblick über die grüne Hügellandschaft, die unmittelbare Nähe zum Wald sowie die hervorragende Luftqualität machen das Irenental zur "grünen Lunge" des Wienerwaldes – ein Ort, an dem Erholung zum Alltag wird.

Trotz der ruhigen Lage erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze in nur rund 30 Autominuten. Über die Bahnhöfe Untertullnerbach oder Purkersdorf bestehen ausgezeichnete öffentliche Verbindungen mit S-Bahn und Regionalzügen nach Wien.

Wohnen mit höchstem Freizeitwert

Direkt vor der Haustüre eröffnet sich eine der schönsten Naturregionen Niederösterreichs: Zahlreiche Lauf-, Rad- und Wanderwege führen durch den Wienerwald und laden zu abwechslungsreichen Ausflügen in die Natur ein. Die ruhige Umgebung, die reine Luft und die weitläufige Natur bieten ideale Voraussetzungen für Sport, Erholung und ein gesundes Leben.

Der liebevoll gestaltete Garten mit großzügigen Freiflächen lädt zum Entspannen ebenso ein wie zum geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden.

Behagliches Wohnklima

Durch das harmonische Zusammenspiel verschiedener Faktoren: Ein gemütlicher Holzkamin sorgt in den Wintermonaten für angenehme Wärme und eine besondere Wohnatmosphäre. In den Sommernächten trägt die Nähe zum Wald mit ihrer natürlichen Abkühlung in Kombination mit der Möglichkeit der Querlüftung zu einem angenehmen Raumklima und hohem Wohnkomfort bei.

Exklusiver Salzwasserpool – Smart, effizient und nahezu wartungsfrei

Ein besonderes Highlight der Liegenschaft ist der 8 x 4 Meter große Salzwasserpool mit einer Wassertiefe von 1,5 Metern und einem Fassungsvermögen von rund 48.000 Litern.

Die gesamte Pooltechnik wurde auf Komfort und Energieeffizienz ausgelegt:

- vollautomatische pH-Regelung
- automatische Salzwasseraufbereitung
- intelligente Pumpensteuerung
- Smart-Home-Anbindung via WLAN, Smartphone oder Alexa
- automatische Laufzeitsteuerung entsprechend der Sonneneinstrahlung, sodass die Pooltechnik bevorzugt mit selbst erzeugtem Photovoltaikstrom betrieben wird
- stimmungsvolle LED-Beleuchtung
- doppelte Isolierung für minimale Wärmeverluste
- Thermo-Poolabdeckung für eine besonders lange Badesaison

Dank der ausgezeichneten Isolierung erwärmt sich das Wasser bereits durch die Sonneneinstrahlung sehr effizient. Eine Poolheizung ist aus heutiger Sicht nicht erforderlich, könnte jedoch bei Bedarf unkompliziert nachgerüstet werden.

Die Poolanlage stammt vom renommierten Anbieter Pooldoktor.at. Ersatzteile sowie Verbrauchsmaterialien sind langfristig problemlos erhältlich.

Zukunftssichere Energieversorgung mit minimalen Energiekosten

Das Energiekonzept dieser Immobilie erfüllt höchste Ansprüche an Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Unabhängigkeit.

Photovoltaikanlage

- Leistung: **14,3 kWp**

- jährlicher Stromertrag: ca. **12.000 kWh**

Ein Großteil des gesamten Energiebedarfs wird direkt durch die eigene Photovoltaikanlage gedeckt.

Batteriespeicher

Mit einer Speicherkapazität von **19 kWh** kann der selbst erzeugte Strom auch in den Abend- und Nachtstunden optimal genutzt werden. Dies maximiert den Eigenverbrauch und reduziert den Netzstrombezug auf ein Minimum.

Elektromobilität

Eine moderne E-Ladestation ermöglicht das intelligente Laden eines Elektrofahrzeuges direkt mit selbst erzeugtem Solarstrom. Dadurch entstehen außergewöhnlich niedrige Energiekosten und eine weitgehende Unabhängigkeit von steigenden Energiepreisen.

Hervorragend ausgestattetes Energiesystem mit hoher Autarkie

- aktueller jährlicher Gesamtstromverbrauch für Heizung, Warmwasser und Haushalt: ca. **12.500 kWh**
- nachhaltige Eigenversorgung über die Photovoltaikanlage
- zukunftssicheres Energiekonzept mit hoher Autarkie

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

- Grundstück: 1.095qm
- Wohnfläche: ca. 200qm
- absolute Ruhelage

- unverbaubarer Fernblick ins Grüne
- unmittelbare Waldnähe
- Salzwasserpool (8 × 4 m)
- Smart-Home-gesteuerte Pooltechnik
- Photovoltaikanlage mit 14,3 kWp
- Batteriespeicher mit 17,5 kWh
- E-Ladestation für Elektrofahrzeuge
- sehr geringe Energiekosten
- gute Verkehrsanbindung nach Wien
- ideale Lage für Naturliebhaber, Sportbegeisterte und Familien

Diese außergewöhnliche Immobilie verbindet die Ruhe und Schönheit des Wienerwaldes mit moderner Energietechnik und nachhaltiger Wirtschaftlichkeit. Ein Zuhause, das naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Stadt auf ideale Weise verbindet.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Franz Lind +43 699 1008 5785, +43 1 526 26 36 13

Alle Detailangaben basieren auf den Informationen der Eigentümerseite.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.