

Zauberhaftes Landhaus mit Grünlandanteil, Schwimmbiotop und Panoramablick in Südlage



Drohnenaufnahme nach Nordosten

Objektnummer: 95064

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Irenental
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	187,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	101,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 119,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	1.240.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

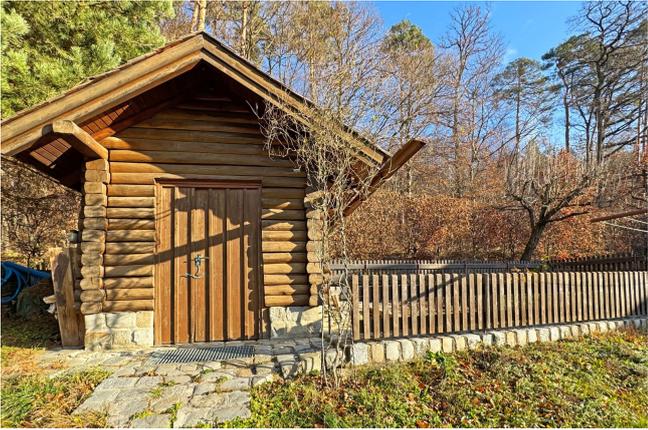
Ihr Ansprechpartner



Mag. Irene Dräxler

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien













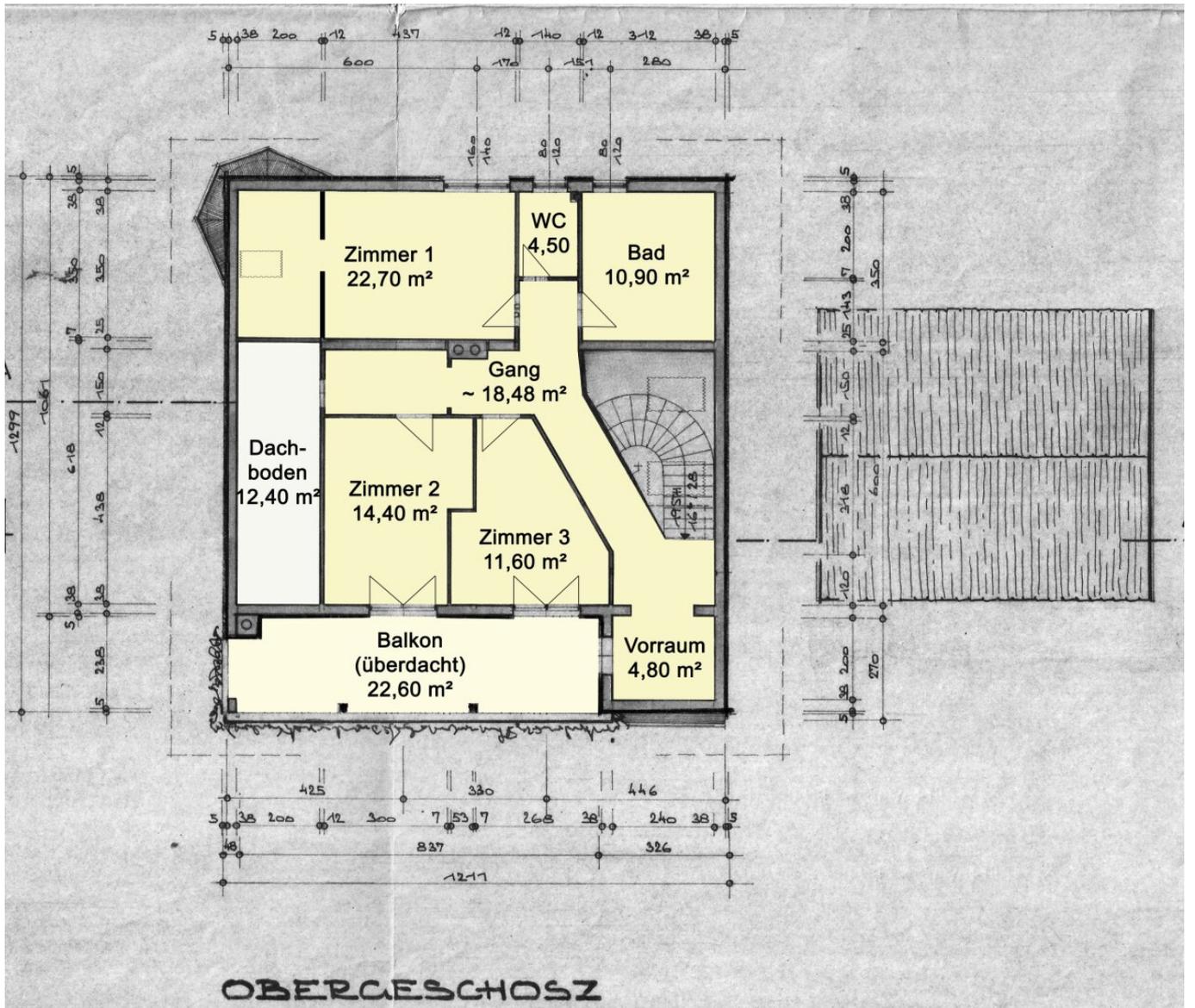












Objektbeschreibung

Im sonnigen Irenental, nur ca. 10 km von der westlichen Wiener Stadtgrenze entfernt, befindet sich diese **weitläufige Liegenschaft** am Rande einer locker verbauten Wohnsiedlung. Dieses **außergewöhnliche Anwesen** beeindruckt durch seine **idyllische Lage** am Fuße des Ameisbergs und einen **sensationellen Panoramablick auf die malerische Umgebung**.

Das Grundstück gliedert sich in den Baulandbereich von rund 2.160 m² sowie in ein im Westen anschließendes Grünland mit ca. 3.165 m².

Das Einfamilienhaus wurde im Jahre 1982 **in Massivbauweise** mit 38 cm Hohlziegeln und einer 'Weißen Kellerwanne' errichtet, zeitgleich wurde die **Doppelgarage** mit 25 cm Hohlziegeln erbaut. 1986 folgte der **Geräte- und Lagerschuppen in Blockbauweise** mit Fundament, 1992 schließlich der **Schwimmteich**.

Die **ca. 187 m² Wohnfläche** verteilen sich auf Erd- und Obergeschoß. Der Zugang erfolgt über den **Windfang im Erdgeschoß** und weiter in die **Diele**, von der man über eine ausladende, geschwungene Holztreppe sowohl in das obere Geschoß als auch über eine seitliche Treppe in den Keller gelangt. Im Erdgeschoß verteilen sich weiters das **Wohnzimmer mit Kachelofen** und **Ausgang auf die Gartenterrasse**, der **offene Küchen-Essbereich** sowie ein **Abstellraum** neben der Küche. Dieser Abstellraum bietet genug Platz für Waschmaschine und Trockner, zusätzlich kann die Wäsche aus dem Obergeschoß mittels einer Wäscherutsche nach unten befördert werden. Von der Diele erreicht man auch direkt die **Garderobe** und ein **Duschbad mit WC**. Die **Küche aus Birnenholz** ist eine **Tischlerküche mit Kücheninsel**, ausgestattet mit Siemens Einbaugeräten und zentralem Dunstabzug. **Auf der Terrasse** wurde ein wunderschöner **halbrunder, offener Kamin** aufgemauert.

Im **Obergeschoß** erschließt ein **zentraler Gang ein nordseitiges und zwei südseitige Zimmer**, ein mit zwei Waschbecken, Wanne und Dusche ausgestattetes **Badezimmer**, ein **separates WC**, einen **Abstellraum** und einen Dachboden, der zusätzlich als Stauraum dient. Auf den **fast 23 m² großen, überdachten Balkon** mit der herrlichen Aussicht kommt man über die beiden südseitigen Zimmer oder auch über einen Vorraum vom Stiegenhaus aus.

Das **Kellergeschoß** unterteilt sich in **Kellerraum, Werkstatt**, die **Haustechnik**, einen **großen Hobby- bzw. Fitnessraum**, die **Sauna mit Dusche und Ruheraum** und einen kleinen **Abstellraum**.

Fußbodenbeheizung (bzw. die Radiatoren im Keller) und Warmwasseraufbereitung arbeiten bivalent mittels **Wärmepumpen der Firma Ochsner in Verbindung mit einem Zentralheizungskessel** mit Flüssiggas der Firma Vaillant, die mittels einer **automatisierten Steuerung** der Firma DP-Regeltechnik überwacht und gesteuert werden.

Die vom Tischler gefertigten **Holzfenster** bestehen aus 2-Scheiben-Isolierglas und einer dritten Scheibe mit Holzsprossen. Das Haus wurde seit seiner Erbauung **stets gepflegt** und in höchstem Maße **Instand gehalten**. Zuletzt wurden z.B. beide Schornsteine neu verblecht, die Verbindungsmauer zwischen Garage und Haus saniert sowie die Heizungsleitungen neu befüllt.

Zahlreiche Freizeiteinrichtungen wie der Kletterpark und die Bogenschießanlage der österreichischen Bundesforste, mehrere Kilometer Lauf-, Mountainbike- und Wanderstrecken und bei entsprechender Witterung eine gespurte Langlaufloipe befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der beliebte Wienerwaldsee mit Skater- und Beachvolleyball-Anlage ist mit dem Fahrrad oder bequemer mit dem Auto erreichbar.

Einen Supermarkt und eine Tankstelle findet man direkt in Untertullnerbach. Schulen und Kindergärten sowie weitere Infrastruktureinrichtungen wie Ärzte, Banken, weitere Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und vieles mehr befinden sich in den nahe gelegenen Orten Tullnerbach, Pressbaum und Purkersdorf. Bei mehreren Bauern kann man direkt „ab Hof“ hochwertige Lebensmittel in großer Auswahl erwerben.

Eine Autobushaltestelle der Linien 408 und 452 Richtung Untertullnerbach (Schnellbahn) und weiter nach Wien Hütteldorf sowie Richtung Tullnerbach und Pressbaum befindet sich nur 300 Meter entfernt. Die Haltestelle Untertullnerbach mit Park&Ride Anlage der Schnellbahnlinie S50 liegt nur knapp vier Kilometer entfernt und ist auch mit dem Bus schnell zu erreichen. Zu den Wiener Stadtgrenzen in Wien-Auhof oder Wien-Liesing gelangt man in 15 bis 20 Autominuten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap