

**Historische Villa von Architekt Ignaz Endlweber | inkl.  
Gewerbeflächen & Kleinwasserkraft**



**Objektnummer: 901**

**Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2625 Schwarzau am Steinfeld
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	6.561,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	5.600.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

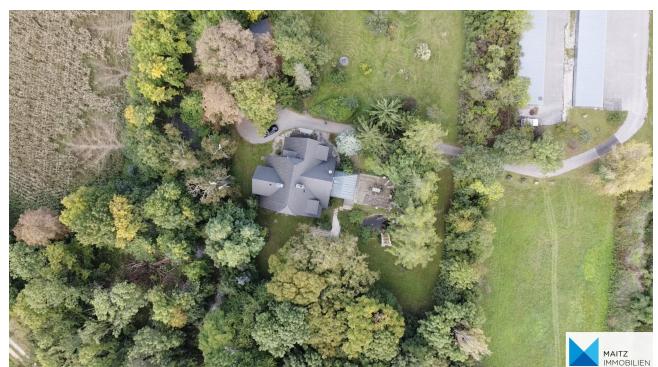


### **Mag. Dominik Maitz**

MAITZ Immobilientreuhand e.U.  
Hackenbergweg 14/3  
1190 Wien

T +43 676 733 61 60  
H +43 676 733 61 60

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







MAITZ  
IMMOBILIEN



MAITZ  
IMMOBILIEN



MAITZ  
IMMOBILIEN



MAITZ  
IMMOBILIEN



MAITZ  
IMMOBILIEN



MAITZ  
IMMOBILIEN





MAITZ  
IMMOBILIEN



MAITZ  
IMMOBILIEN



MAITZ  
IMMOBILIEN



 MAITZ  
IMMOBILIEN



 MAITZ  
IMMOBILIEN



 MAITZ  
IMMOBILIEN



 MAITZ  
IMMOBILIEN



 MAITZ  
IMMOBILIEN



 MAITZ  
IMMOBILIEN



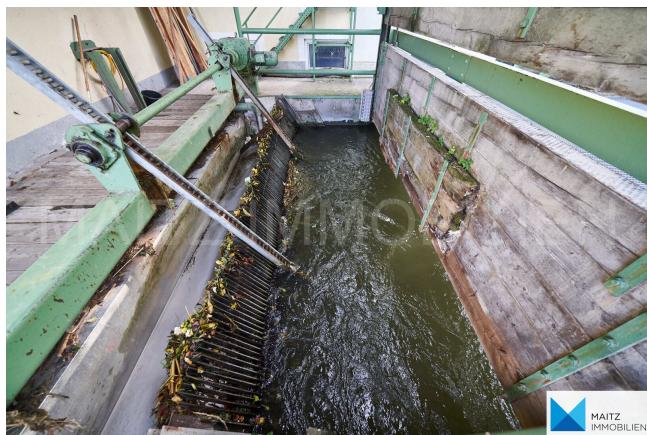
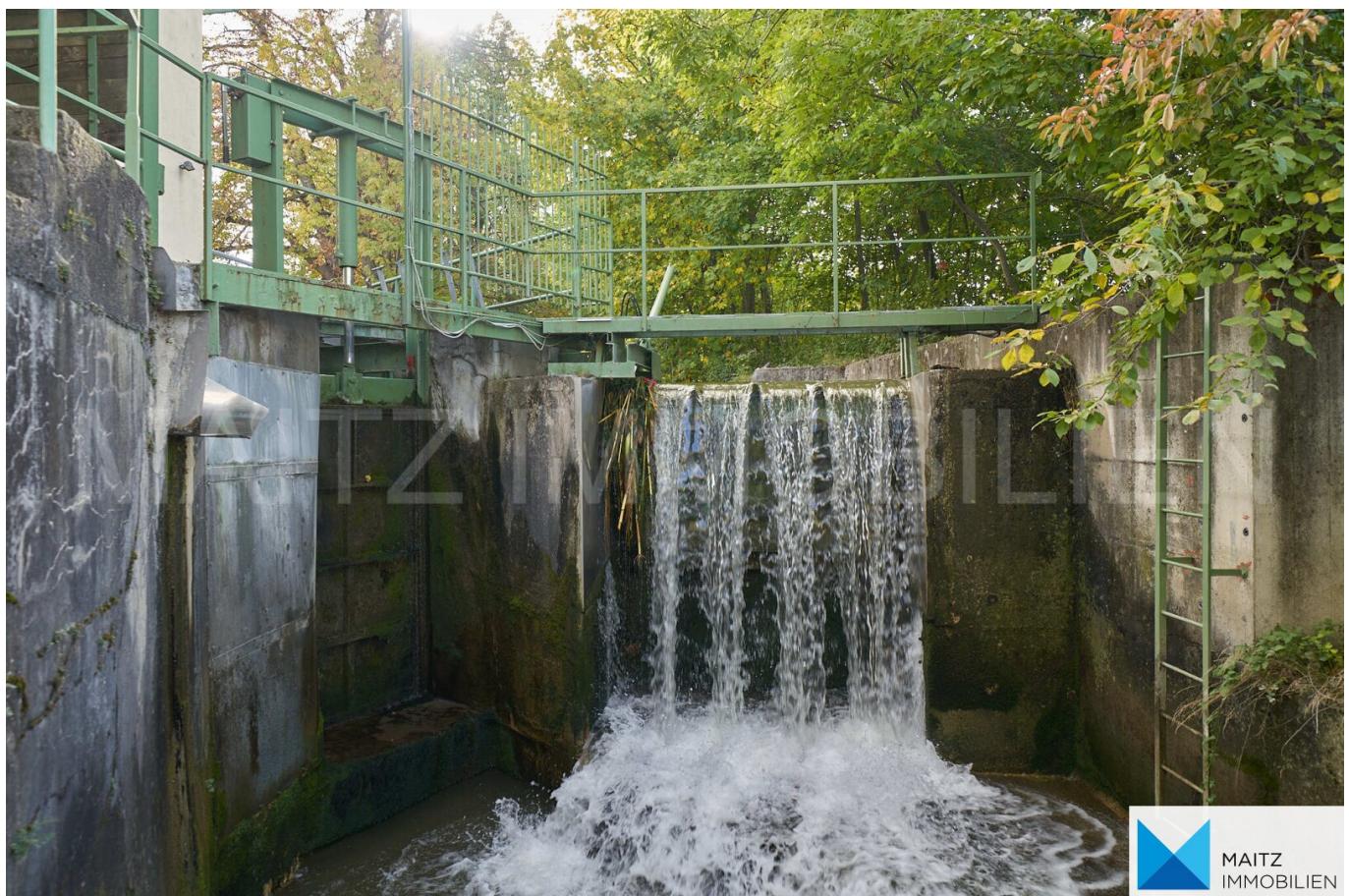
















MAITZ  
IMMOBILIEN



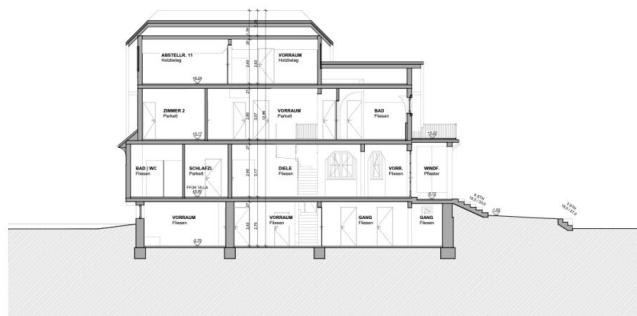
+43 676 733 61 60



office@maitz-immobilien.at

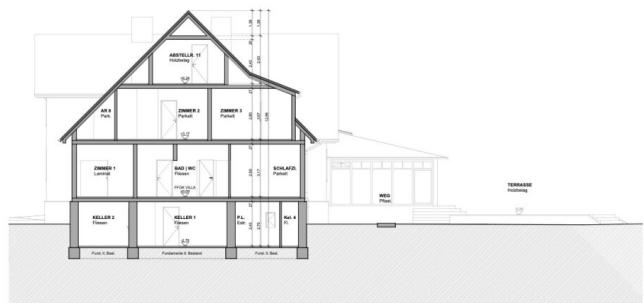
WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT

SÜDOSTANSICHT M = 1:100



SCHNITT A-A M = 1:100

SÜDWESTANSICHT M = 1:100



SCHNITT 1-1 M = 1:100



SCHNITT 2-2 M = 1:100



SCHNITT 3-3 M = 1:100



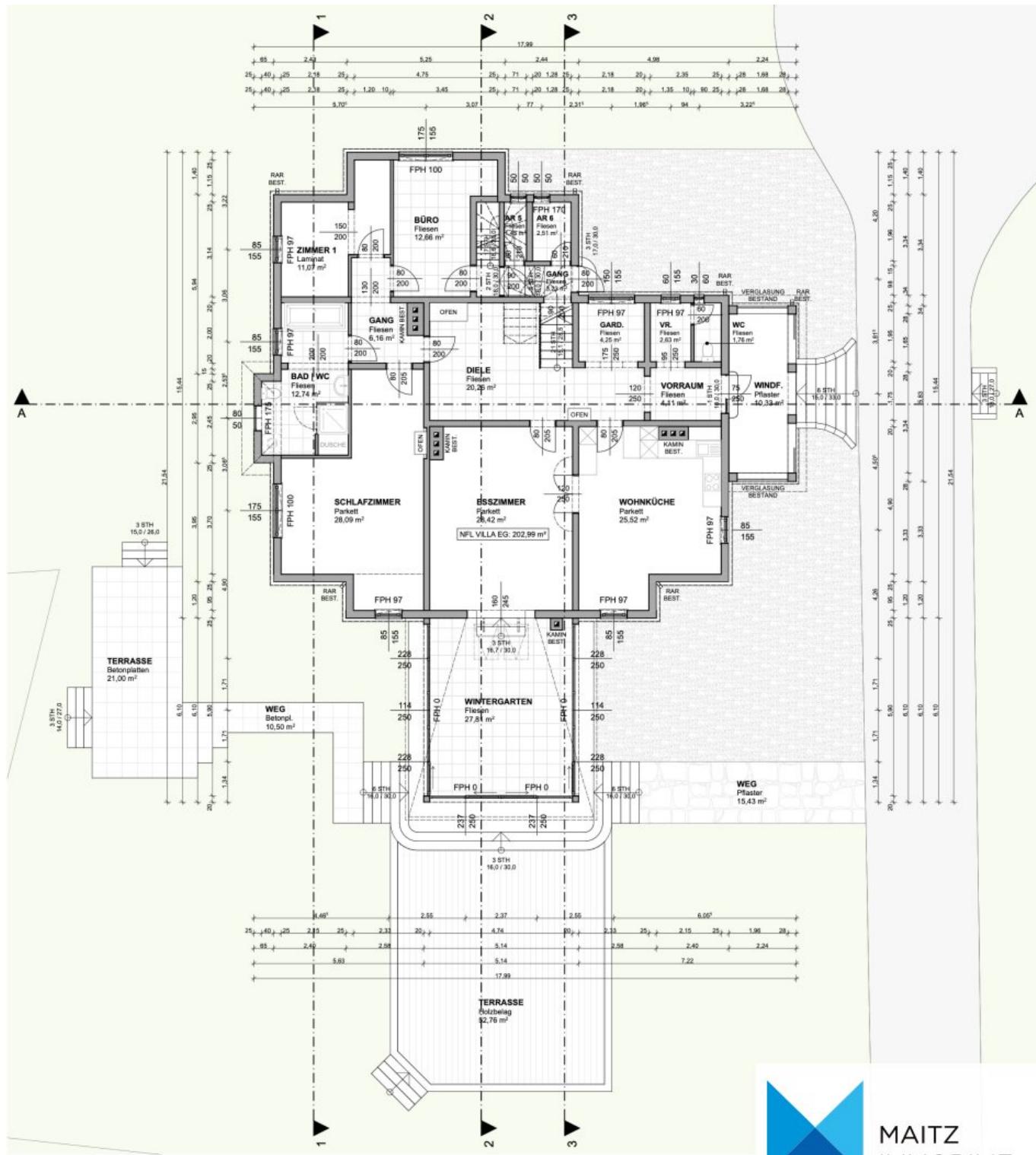
NORDOSTANSICHT M = 1:100



NORDWESTANSICHT M = 1:100

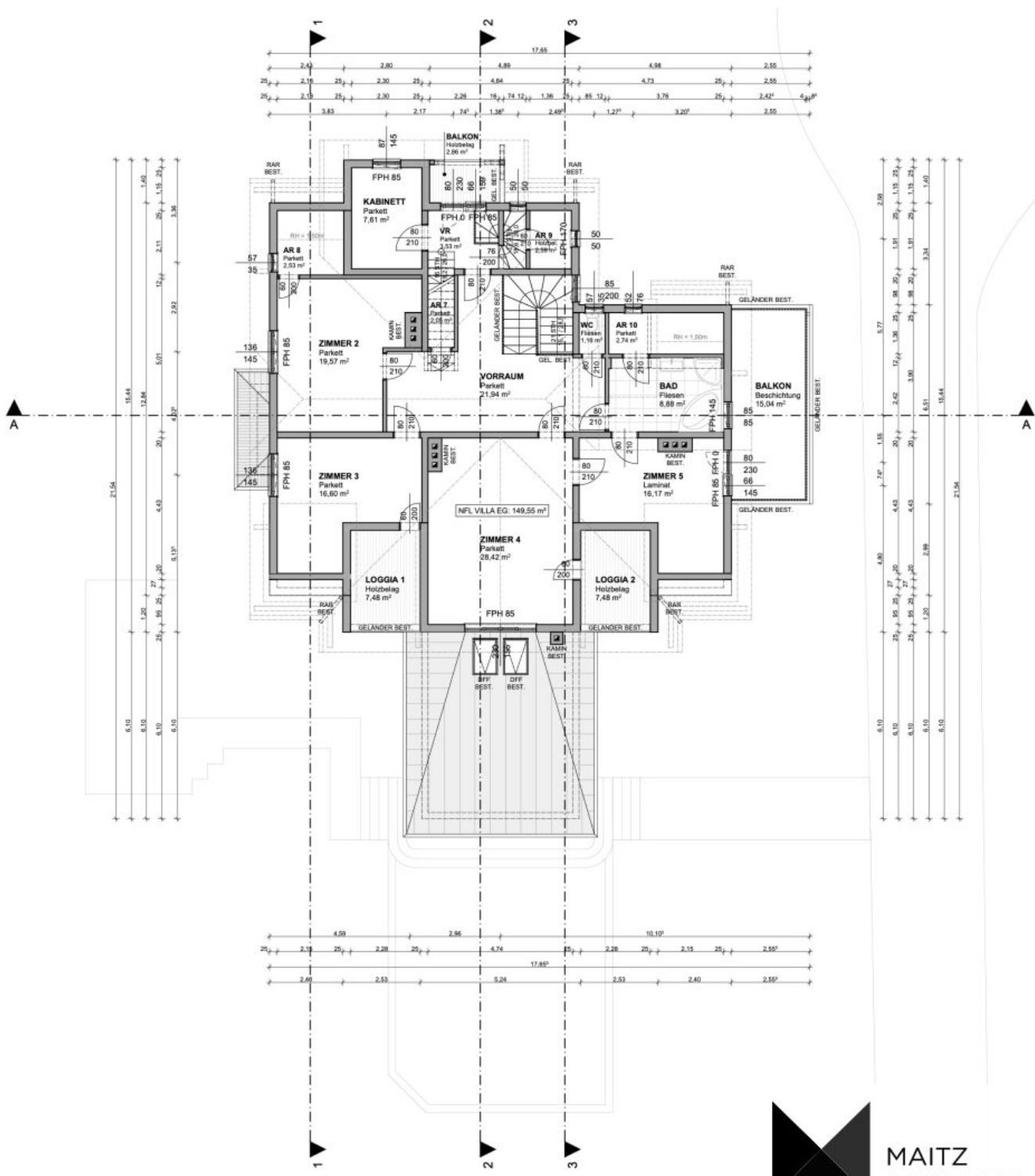


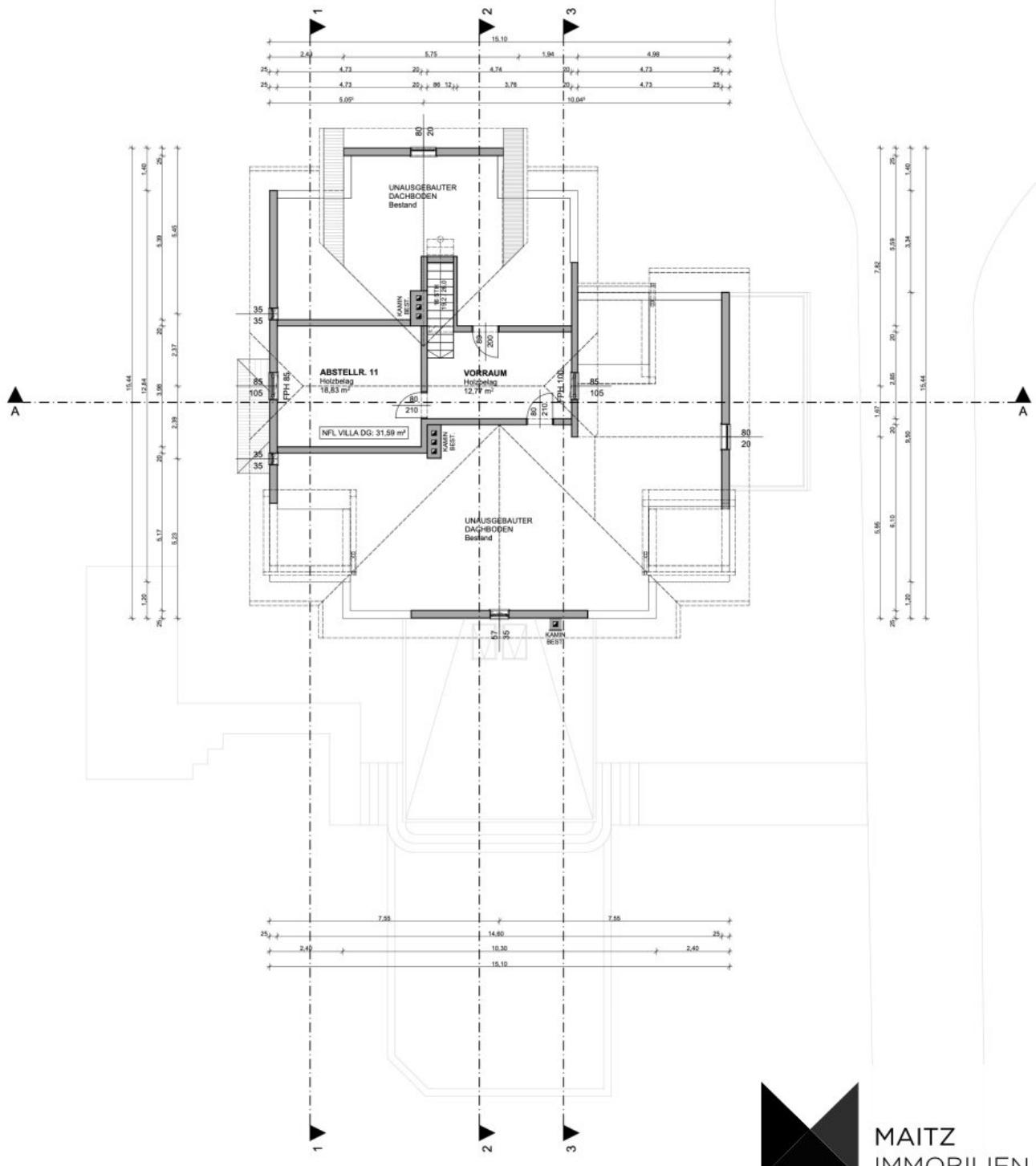
 MAITZ  
IMMOBILIEN



GRUNDRISS ERDGESCHOSS M = 1:100

MAITZ  
IMMOBILIEN

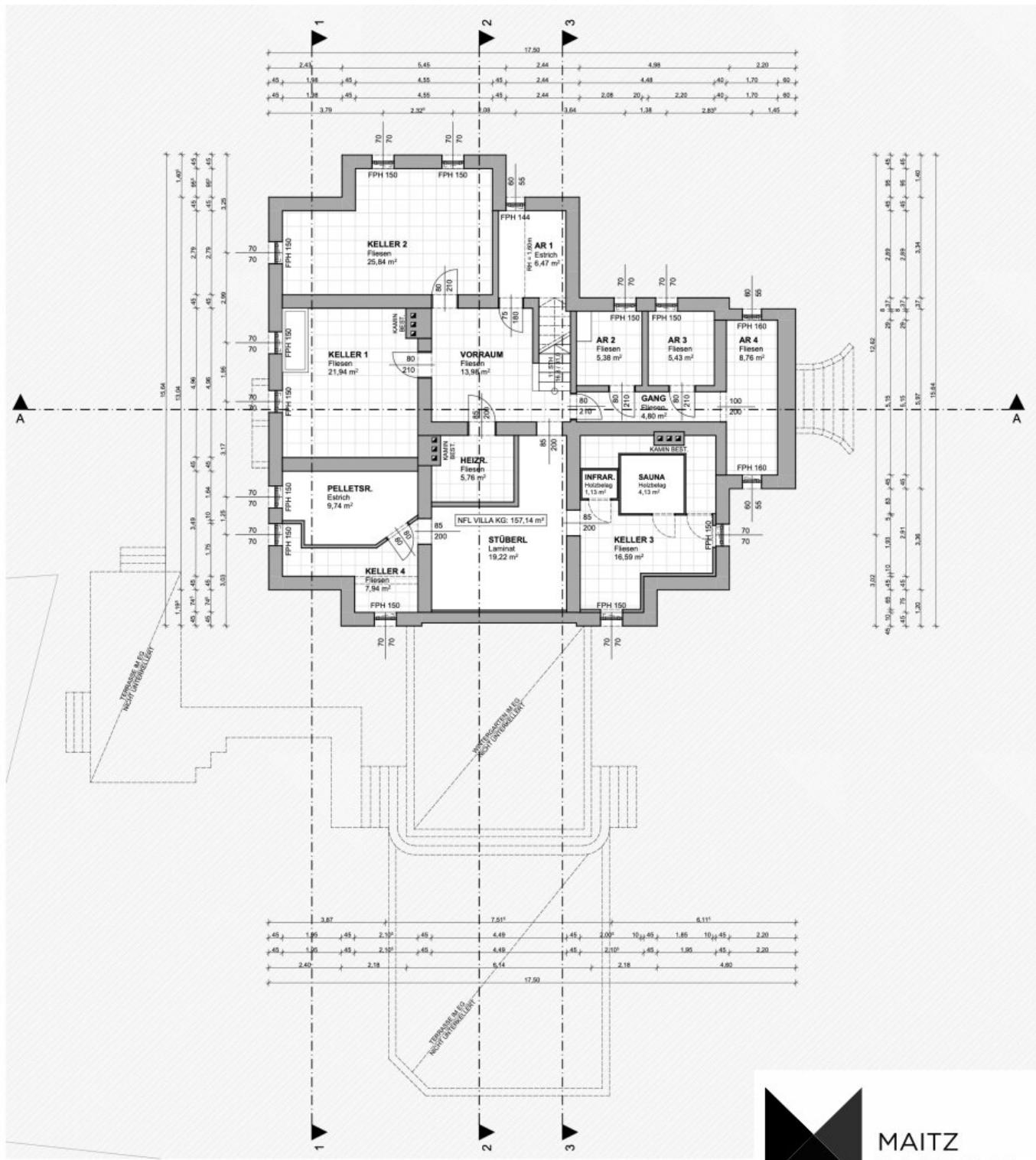




GRUNDRISS DACHGESCHOSS M = 1:100

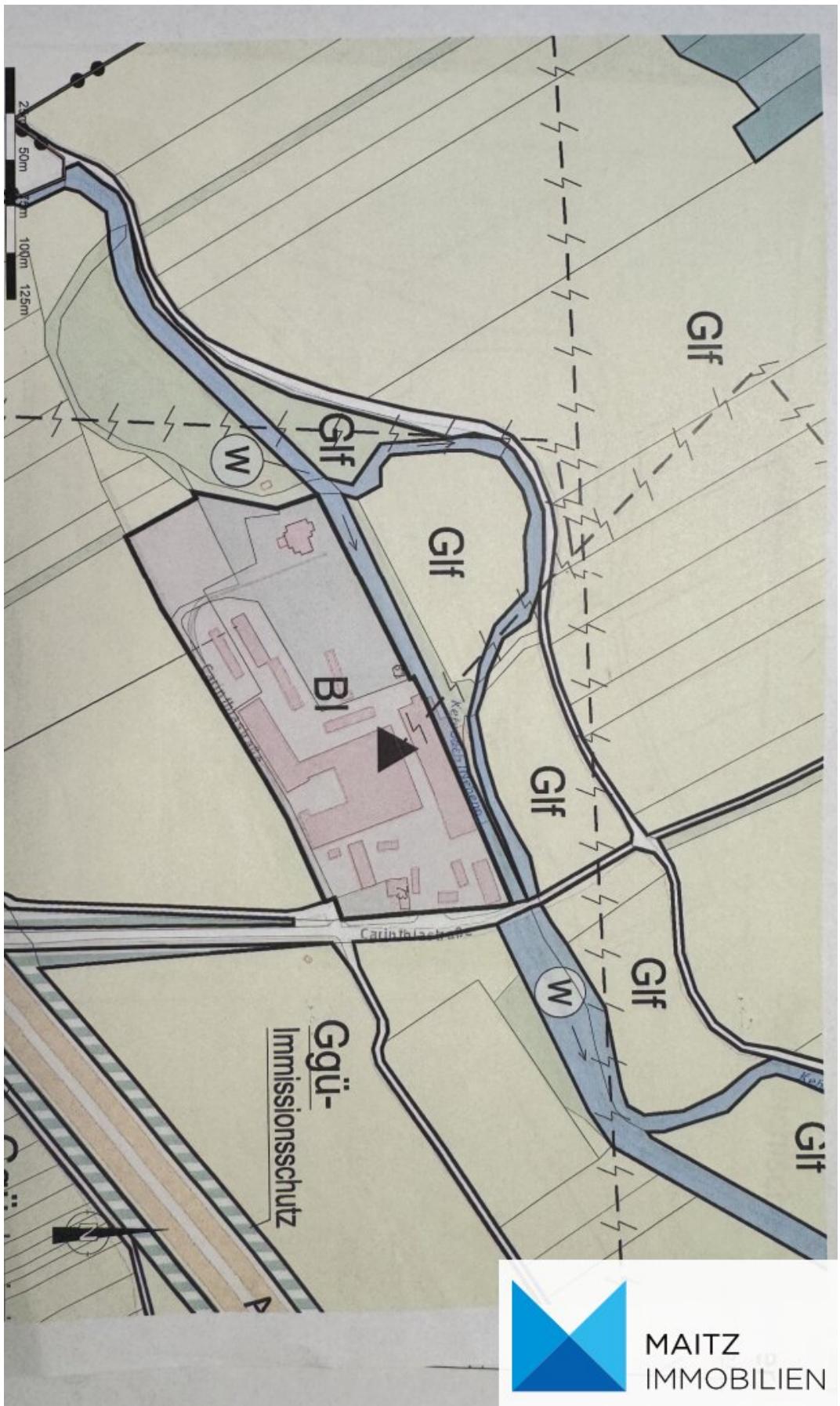


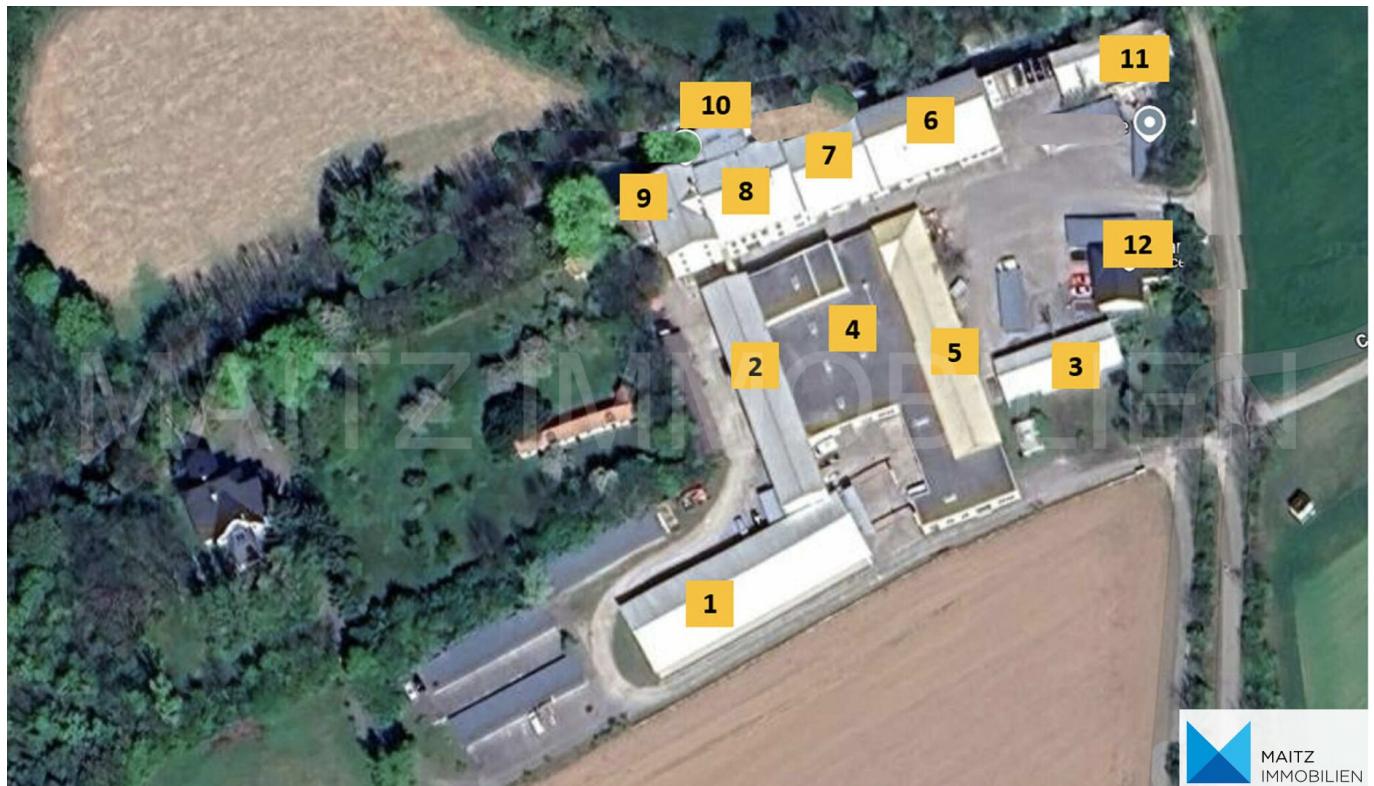
MAITZ  
IMMOBILIEN



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS M = 1:100

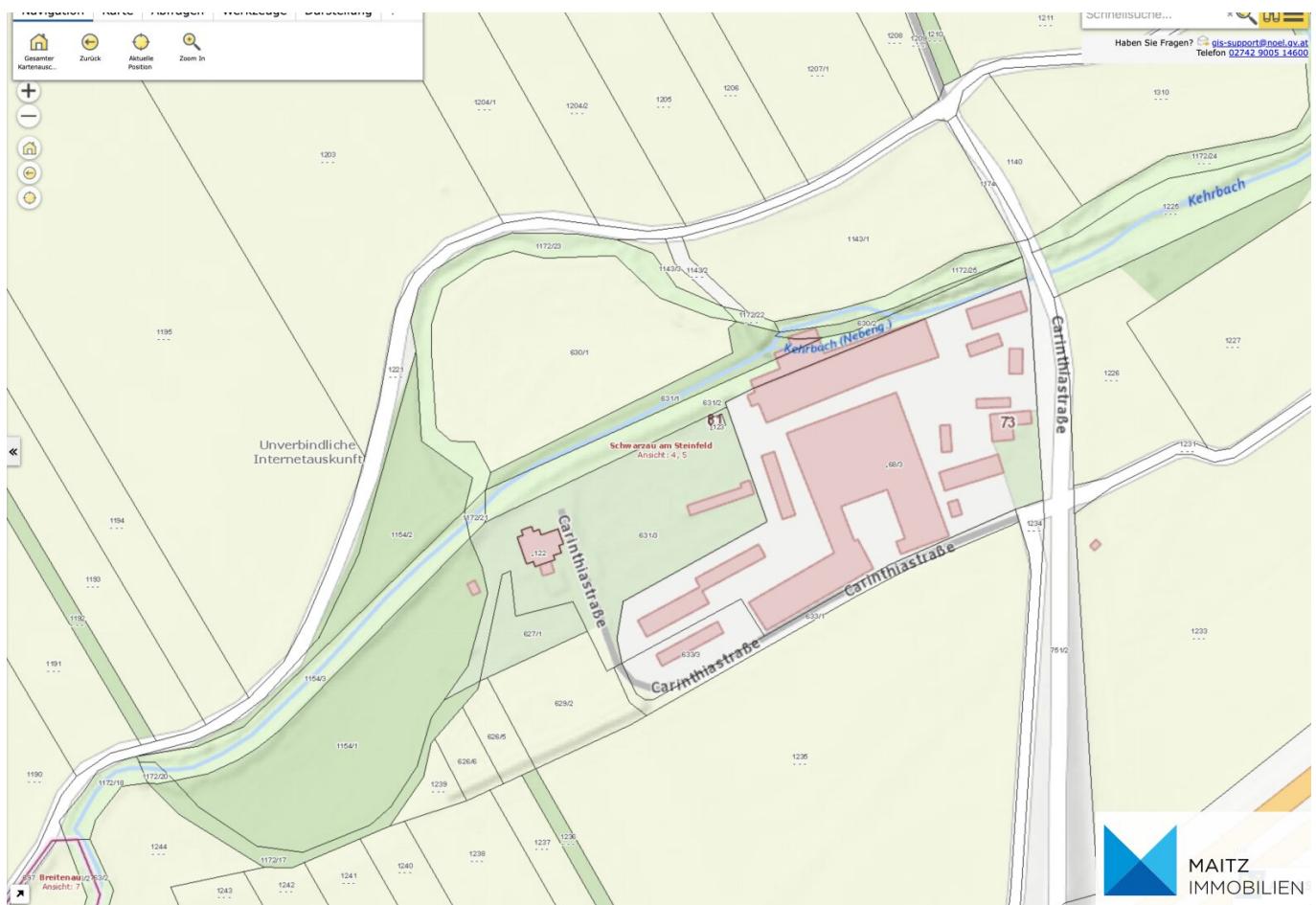
MAITZ  
IMMOBILIEN





 MAITZ  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

Ca. 60 km südlich von Wien befinden sich diese zwei von Feldern umringten Liegenschaften mit insgesamt ca. 53.500m<sup>2</sup>. Sie bieten ein annähernd autarkes Leben aufgrund der seltenen Kombination von stilvollem Wohnen, land- und fortwirtschaftlichen Nutzflächen sowie einer Ertragsliegenschaft im Bauland-Industriebetrieb. Einnahmen aus Vermietung von Hallenflächen und eigenem Kleinwasserkraftwerk, unbefristetes Wasserrecht am Kehrbach sowie eigene Brunnen, aber auch Anschluss an die Ortswasserleitung, sind nur einige der Vorteile dieser Liegenschaft.

Der Kehrbach ist ein reguliertes, künstliches Gerinne, an dem viele Kleinwasserkraftwerke betrieben werden. Hochwasser ist aufgrund der Regulierung durch die Wehr in Peisching ausgeschlossen.

## LIEGENSCHAFTEN

### Liegenschaft mit Wohngebäude

Herrschaftliche Gründerzeitvilla mit riesigem Garten und angrenzendem Waldstück.

Auf 2 Ebenen stehen 10 Zimmer zur Verfügung, die Wohnnutzfläche beträgt ca 352m<sup>2</sup> (bzw 541m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche).

**EG** mit ca. 203m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, bestehend aus:

- + Windfang, Vorraum mit Garderobe und Diele
- + Esszimmer mit anschließendem Wintergarten, genutzt als Wohnzimmer mit Zugang zur Gartenterrasse und Grillplatz sowie Biotop
- + Wohnküche
- + Schlafzimmer
- + Bad mit Dusche & Wanne sowie WC
- + Büro
- + ein kleinere Zimmer mit 11m<sup>2</sup>
- + 2 Abstellräume
- + Gästetoilette

**OG** mit ca. 150m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche:

- 3 Schlafzimmer, eines mit Zugang Loggia, eines mit Zugang Terrasse, eines mit angrenzenden Abstellraum
- 1 Wohnzimmer mit Zugang Loggia
- 1 Kabinett (zB. nutzbar als Büro)
- Bad
- Toilette
- 2 Abstellräume
- Balkon zum rückwärtigen Garten

**DG:** Teilausbau; Abstellraum ca. 19m<sup>2</sup> mit Vorraum ca. 12m<sup>2</sup>

**KG:** 2 große Einlagerungsräume, Kellerbar mit Tanzfläche und Karaokeequipment, Sauna und Infrarotkabine, 3 Abstellräume, Heizraum, Pelletsraum, Lagerraum

Im Außenbereich befinden sich ein großes Carport, eine kleines Bachhaus (innen ausgebaut; beheizbar) und ehemalige Stallungen.

Großartiger Pflanzenbestand inkl Altbäume und großzügige Wiesenflächen.

Widmungen der Grundstücke: Bauland-Industriegebiet, Land- & Forstwirtschaft

Ausmaß der gesamten Liegenschaft: ca. 29.206m<sup>2</sup> (unverbürgt laut Grundbuch)

### **Gewerbliche Ertragsliegenschaft**

Großes Areal mit Lager-/Werkstatthallen und Wasserkraftwerk

Derzeit Underrent vermietet und teilweise eigengenutzt. Verträge kurzfristig kündbar mit erheblichem, nachhaltigem Renditepotential.

Die aus mehreren Parzellen bestehende Liegenschaft mit diversen Widmungen umfasst ein Areal von rund 24.317m<sup>2</sup> (unverbürgt laut Grundbuch).

Die größte Parzelle mit ca. 12.921m<sup>2</sup> ist als Bauland-Industriegebiet gewidmet.

Weitere Areale sind ebenfalls Industriegebiet oder als Land- & Forstwirtschaft, Verkehrsflächen oder Wasserflächen gewidmet (Kehrbach).

Gebäudebestand:

1 Lagerhalle

Holzskelettbau mit Trapezblechverkleidung; Stirnseite gemauert; älter als 45 Jahre nicht beheizt, nicht gedämmt

Nutzfläche ca. 790m<sup>2</sup>

2 Lagerhalle

Massivbau mit Trapezblechdach, zweigeschossig mit hydraulischem Lastenaufzug; älter als 45 Jahre

nicht beheizt, nicht gedämmt

Nutzfläche ca. 900m<sup>2</sup>

3 Lagerhalle

Holzskelettbauweise, verkleidet mit Trapezblech

Nutzfläche ca. 215m<sup>2</sup>

4 Lagerhalle

Ytong; errichtet ca 1990 in Massivbauweise; Flachdach geflämmmt und beschüttet; teilweise höherer Raum

nicht beheizt, keine Dämmung

Nutzfläche ca. 1.226m<sup>2</sup>

## **5 Lagerhalle**

Massivbauweise mit Trapezblechdach

Nebenan befindet sich ein Gebäude mit rund 25m<sup>2</sup> (ehemalige Gasniederdruckstation).

Nutzfläche ca. 525m<sup>2</sup>

## **6 Lagerhalle**

Massivbauweise mit Trapezblechdach, älter als 45 Jahre

nicht beheizt, nicht gedämmt

Nutzfläche ca. 425m<sup>2</sup>

## **7 Lagerhalle**

Massivbauweise mit Trapezblechdach, älter als 45 Jahre

nicht beheizt, nicht gedämmt

Nutzfläche ca. 300m<sup>2</sup>

## **8 Lagerhalle**

Massivbauweise mit Trapezblechdach, älter als 45 Jahre

sanierungsbedürftig im Innenbereich

3 Ebenen (EG, OG, DG)

Nutzfläche ca. 576m<sup>2</sup>

## **9 Büroräumlichkeiten**

Altbau, saniert

3 Ebenen (EG, 1.OG, 2.OG); teilweise unterkellert

Nutzfläche ca. 310m<sup>2</sup>

## **10 generalüberholtes Kleinwasserkraftwerk mit vertikaler Kaplan-turbine**

Der selbst erzeugte Strom wird derzeit ins öffentliche Netz eingespeist, kann jedoch jederzeit für den Eigenbedarf genutzt werden.

Auflistung der Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre auf Anfrage.

Stromproduktion max. ca 155 kW

## **11 Lagerhalle**

Holzskelettbauweise, verkleidet mit Trapezblech

Nutzfläche ca. 215m<sup>2</sup>

## **12 Einfamilienhaus**

Wohnnutzfläche ca. 90m<sup>2</sup>

2 Vorräume, Wohnzimmer, Wohnküche; WC, Heizraum, 3 Zimmer, Bad

Garten ca. 400m<sup>2</sup>

Schuppen und Zugang zu Halle 3

In den letzten 10 Jahren wurden Dach & Heizung erneuert.

Fassade mit Vollwärmeschutz

48 Stück Blechgaragen (ingesamt ca. 840m<sup>2</sup>)

13 Stück Lagercontainer (insgesamt ca. 195m<sup>2</sup>)

Derzeit werden Bestandspläne angefertigt, aus denen das konkrete Ausmaß der Gewerbeflächen ersichtlich sein wird.

#### **LAGE:**

Schwarzau am Steinfeld befindet sich im Bezirk Neunkirchen (NÖ)

Die nahegelegene Autobahnauffahrt zur A2 bietet ideale Verkehrsanbindung

Der Bahnhof in St. Egyden ist binnen Kürze erreichbar.

Nahversorger im Ort.

#### **HISTORISCHES**

Die Villa wurde unter der Leitung von **Architekt Ignaz Endlweber** im Jahr **1922** fertiggestellt. Später wurden weitere Gewerbeflächen ergänzt.

Der ältere Gewerbebestand ist zwar nicht nachweislich von Endlweber geplant und errichtet, Baustil und Alter legen jedoch die Vermutung nahe.

Da neben den Liegenschaften der Kehrbach fließt, konnte sogar ein eigenes Kleinwasserkraftwerk (bis zu rund 155 kW) verwirklicht werden, dessen produzierter Strom für eigene Zwecke oder zum Verkauf genutzt werden kann.

Arch Ignaz Endlweber stammt aus Böhmen und ließ sich später im dem nahegelegenen Pitten nieder, wo er eine Karriere als Villen-Baumeister startete.

Im Jahr 1891 war er technischer Bauleiter für eine Sektion der 1. Wiener Hochquellwasserleitung. Letztlich legte er auch die Baumeisterprüfung ab, welche damals noch zur Führung der Berufsbezeichnung "Architekt" ermächtigte.

In einer Masterthesis zu seinen Ehren heißt es "Endlweber war nicht nur als Person in vielerlei Hinsicht ein überaus korrekter Mensch. Als Baumeister und Architekt überprüfte er täglich die Arbeit auf seinen Baustellen und prüfte Mörtel- und Putzqualitäten vor Ort. Nicht umsonst kann man noch heute bei seinen Bauten nahezu keine Putzschäden finden."

Der Baustil Endlwebers wurde wohl vorbildhaft von **Semmering-Architektur**, Heimatstil im niederösterreichisch-steirischen Grenzland und Wiener **Cottage-Villenarchitektur** geprägt, wie man auch eindrucksvoll an gegenständlicher Liegenschaft erkennen kann.

#### **KAUFPREIS:**

Im hier angegebenen Kaufpreis sind beide Liegenschaften umfasst (Gründerzeithaus samt Nebengebäuden, Gewerbeflächen samt Wasserkraftwerk).

Aufteilung des Kaufpreises:

- Liegenschaft mit Gründerzeithaus: € 1,3 Mio
- Gewerbeliegenschaft: € 4,3 Mio (inkl. Kleinwasserkraftwerk)

**Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage!**

Maklercourtage: 3% des Kaufpreises zuzügl. 20% USt.

*MAITZ Immobilien ist als Doppelmakler tätig. Es besteht weder ein wirtschaftliches noch ein familiäres Naheverhältnis zum Abgeber dieser Immobilie.*

*Sämtliche Informationen wurden vom Abgeber bereitgestellt oder aus öffentlich zugänglichen Datenbanken erhoben.*

*Alle hiesigen Angaben erfolgen vorbehaltlich Tippfehler oder Irrtümer. Wir ersuchen vor dem Kauf eine gründliche Prüfung aller Dokumente, der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (insbes. Widmungsbestimmungen) sowie der laufenden Verträge vorzunehmen.*

Informationen zur Widmung und zu den Bebauungsbestimmungen haben wir einem öffentlichen Portal der Stadt Wien

(<https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>) entnommen.

Die dortigen Informationen sind **nicht rechtsverbindlich**. Auf Wunsch holen wir gerne eine rechtsverbindliche Auskunft der Stadt Wien für Sie ein (eventuell Verwaltungsabgabe zu leisten).

Zitat (1): Moder-Borsic, C. (2010). *Aufarbeitung und Erforschung der Bautätigkeiten von Architekt Ignaz Endlweber im Raum Pitten (NÖ) von 1909 bis 1938* [Diploma Thesis, Technische Universität Wien]. reposiTUM.

<https://resolver.obvsg.at/urn:nbn:at:at-ubtuw:1-32887>

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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.

**Tipp:** Jetzt auf [www.immomarktplatz.at](http://www.immomarktplatz.at) neue Angebote 24 Stunden früher finden!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <6.500m  
Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <3.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap