

**Exklusives Ökohaus in idyllischer Lage - innovativ,  
energieeffizient, einzigartig**



Haus Ansicht

**Objektnummer: 3519\_342**

**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Baujahr:</b>	ca. 2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	253,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	400,00 m²
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 25,70 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.099.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

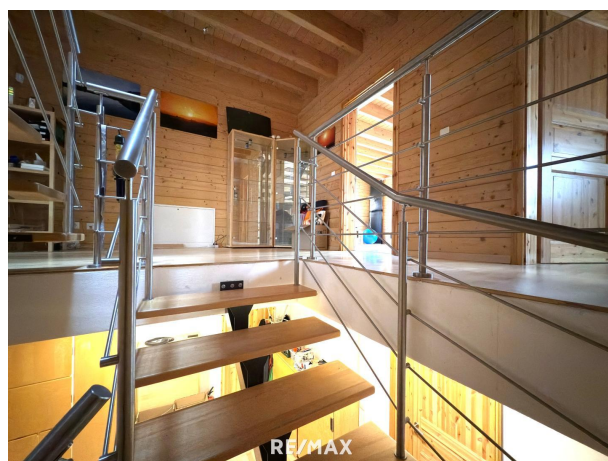
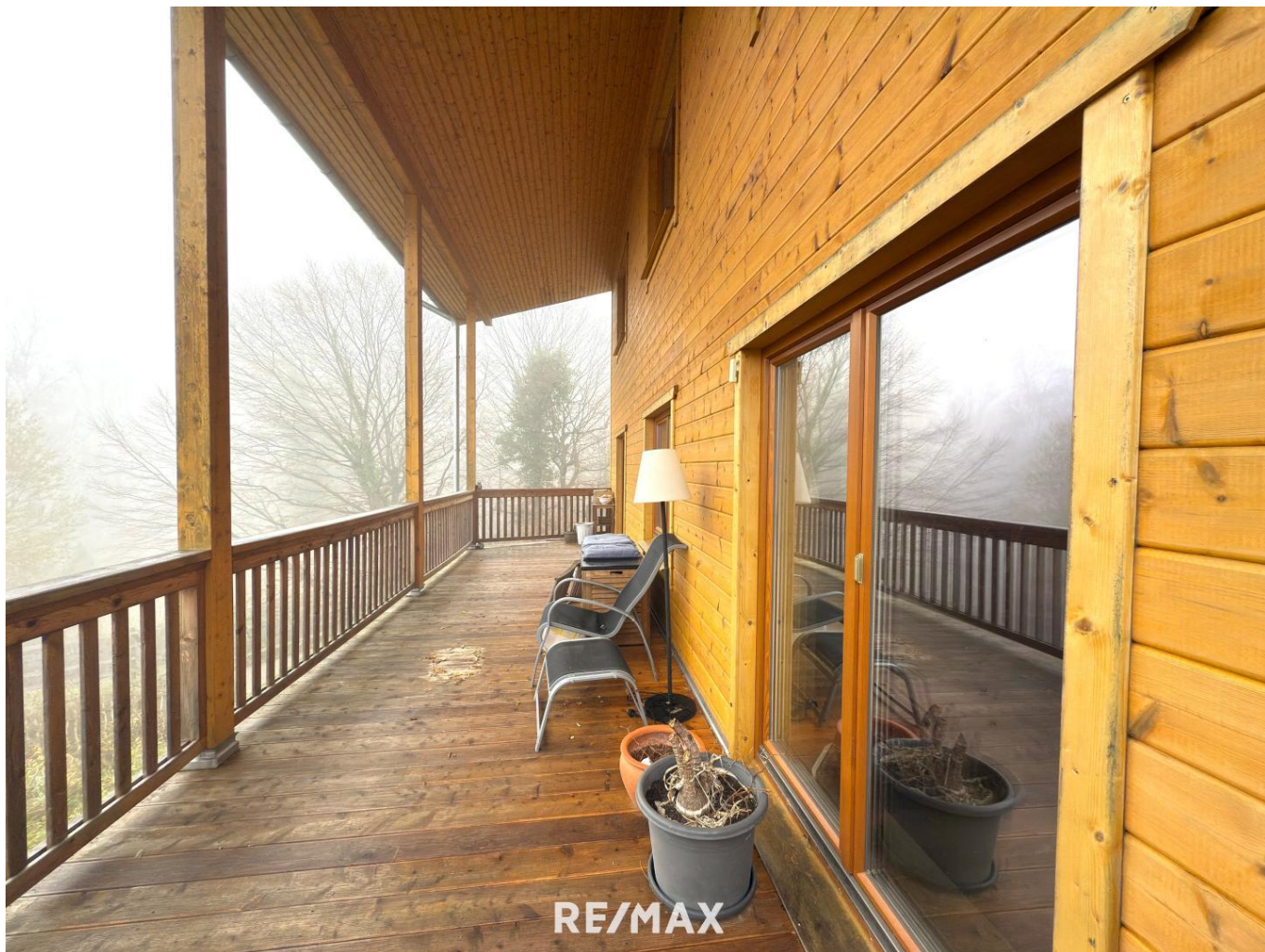


**Markus Schilcher**









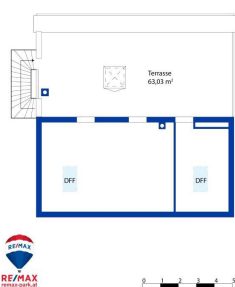




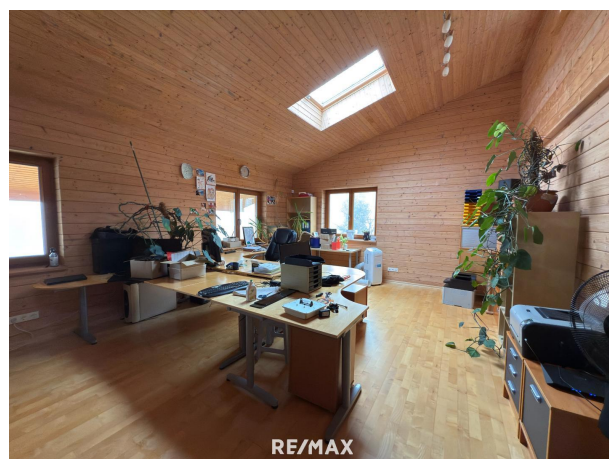




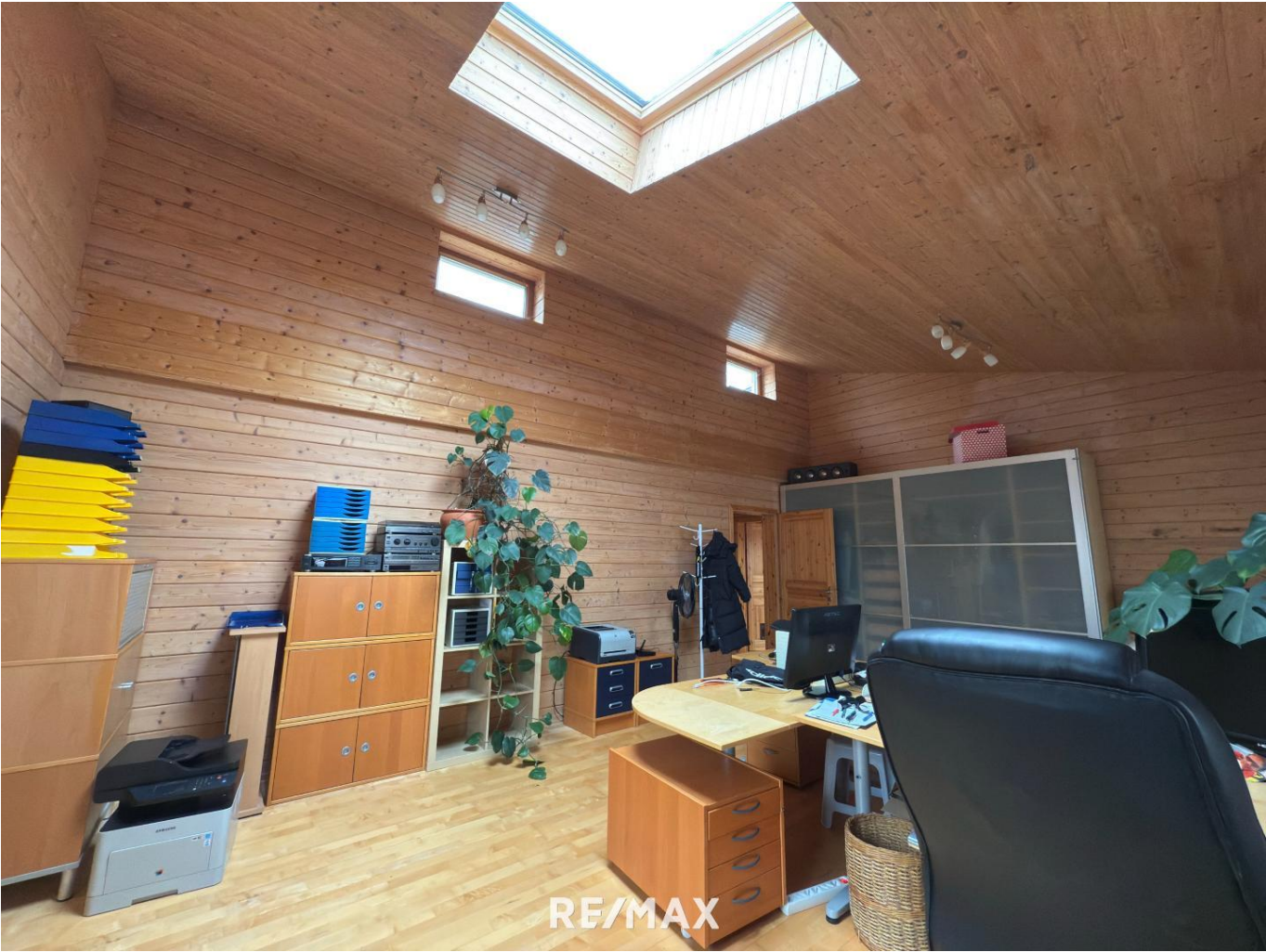




RE/MAX











# Objektbeschreibung

## Nachhaltiges Vollholz-Ökohaus in idyllischer Lage – Wohnen auf höchstem Niveau

Dieses außergewöhnliche Haus an der Grenze zwischen Maria Anzbach und Eichgraben verkörpert Nachhaltigkeit, Komfort und innovative Bauweise.

Die ca. 2019 fertiggestellte Immobilie bietet nicht nur moderne Technik, sondern auch eine einzigartige Lebensqualität inmitten eines idyllischen, naturnahen Umfelds.

Das Haus beeindruckt durch seine Vollholz-Konstruktion und hochwertigen Materialien wie nordische Polarkiefer, Schafwolle-Dämmung und Ahorn-Parkett. Die Energieversorgung ist nachhaltig durch eine Photovoltaikanlage und Warmwasser-Solaranlage mit Südausrichtung.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 253 m<sup>2</sup> sowie getrennten Eingängen eignet sich dieses Haus ideal für Familien, Berufstätige oder Freiberufler.

Ein Highlight ist der üppige Garten mit Altbaumbestand – ein perfekter Rückzugsort inmitten der Natur. Modernste Technik wie Smart-Home-Steuerung, IT-Netzwerk, eine Ladestation für Elektrofahrzeuge in der oben begrünten Doppelgarage in Dichtbeton-Bauweise komplettieren dieses zukunftsorientierte Zuhause.

Erleben Sie nachhaltiges Wohnen in einem Haus, das Funktionalität, Ästhetik und Umweltbewusstsein harmonisch vereint. Ein Ort, an dem sich Familie, Arbeit und Erholung perfekt verbinden lassen.

### Flächen und Maße

Grundfläche: ca. 860 m<sup>2</sup>

Garten: ca. 730 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 400 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 253 m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 52 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 28 m<sup>2</sup>

Gewicht. Fläche: ca. 353 m<sup>2</sup>

### Ausstattung & Details

**Bau:** Blockhaus mit Blockbohlen außen / innen, fertiggestellt ca. 2019

**Räume:** 9 Zimmer, 3 WCs, 2 Bäder (Hauptbad mit amerikanischem Whirlpool und barrierearmer Walk-in-Dusche) + Funktionsräume

**Nutzung:** Tw. gewerblich nutzbar: 2 separate Hauseingänge und lt. Verkäufer teilweise möglicher steuerlicher Abschreibung



**Außenbereich:** Balkon; Terrasse; Garten mit zertifizierten Bio-Bäumen und -Sträuchern aus dem Waldviertel sowie fernsteuerbarem Mähroboter

**IT: / Smarthome:** Ethernet-Netzwerk/Server (Cat7 bis 10 GBit) in fast allen Räumen + Terrasse; Internet via „KabelPlus“-Glasfaser; Fern-Steuerung für Alarmanlage, Warmwasser, Heizung

**Parken:** Garage für 2 PKW + Bikes+ 11 KW e-Ladestation (in Dichtbeton erbaut, zweifache Bitumen-Decke, oberhalb begrünt, damit gut klimatisiert) sowie Parkmöglichkeiten vor dem Haus

**Sonstiges:** Wäsche-Schacht, Blitzschutz, Alarmanlage

### **Energie & Nachhaltigkeit**

- Holzriegelbauweise inkl. patentiertem „Polaris-Eck“ (für Dichte und Festigkeit)
- Nordische Polarkiefer für Außen und Innenbau (hoher Dämmwert & Dichte)
- Dämmung Schafwolle für sehr gute Energieeffizienz
- Im Schlafbereich (Obergeschoss) ist kein Metall verbaut
- 900l-Regenwassertank für WC, Waschmaschine, Garten (inkl. Frischwasser-Zuleitung)
- Holzfenster 3fach, Türen aus Kiefernholz, Parkett aus Ahornholz
- Warmwasser-Aufbereitung mit Solaranlage + Pelletsheizung
- Strom-Photovoltaik-Anlage mit 15 KWpeak
- eLadestation mit 11 kWh Ladeleistung
- HWB: siehe Energieausweis

### **Nachhaltige Bauweise für ein gesundes und ökologisches Wohnen**

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

Dieses Haus wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden!

### **Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

Da wir eine **Nachweispflicht** gegenüber dem Eigentümer haben, ersuchen wir Sie, bei Anfragen und Besichtigungswünschen, um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich: **Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer**

### **Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3,6 % Vermittlungshonorar (inkl. 20 % USt.)

Vertragserrichtungskosten (Notar oder Anwalt)

**Alle unsere Objekte finden Sie unter [remax.at](http://remax.at)! Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren!**

---

Hinweis: Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf den uns vorliegenden Informationen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 25.7 kWh/(m²a)

Klasse A

Heizwärmebedarf:

Neu: 360 Grad Bilder auf [www.remax.at](http://www.remax.at)

ICH BITTE UM VERSTÄNDNIS, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN. WIR ARBEITEN NUR MIT BESICHTIGUNGSBESTÄTIGUNG UND ZWEIFELSFREIER LEGITIMATION.

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung:  
Markus Schilcher unter +43 2772 21200 oder [m.schilcher@remax-park.at](mailto:m.schilcher@remax-park.at).  
RE/MAX Park, Stefan Kagerer e.U.