

# WOHNERLEBNIS DER BESONDEREN ART - TRAUMHAFTES ARCHITEKTENHAUS NAHE WIEN



Architektenhaus mit großzügiger Parkanlage

**Objektnummer: 3519\_216**

**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Baujahr:</b>	ca. 2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	393,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	61,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	1.970.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Schilcher**

RE/MAX Park  
Tullner Straße 69

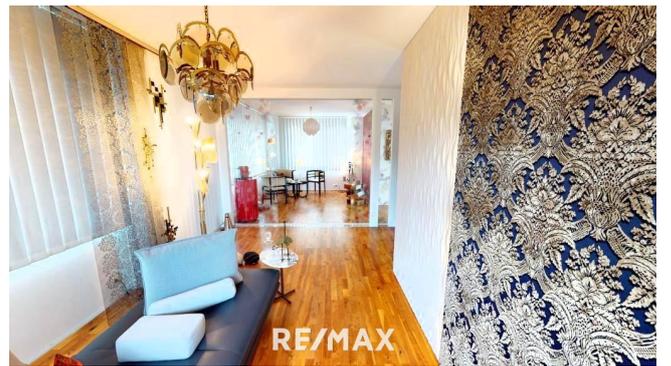
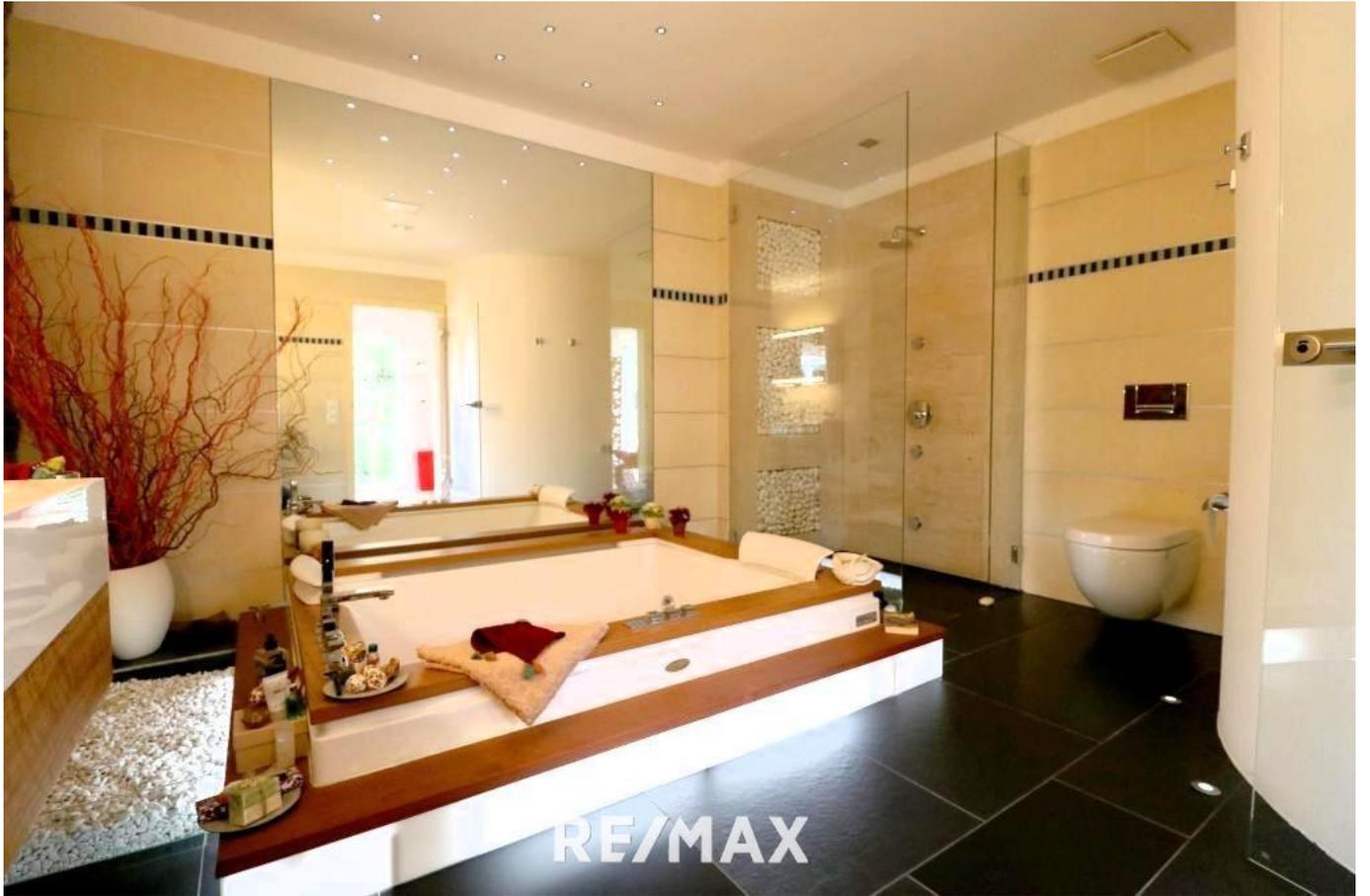


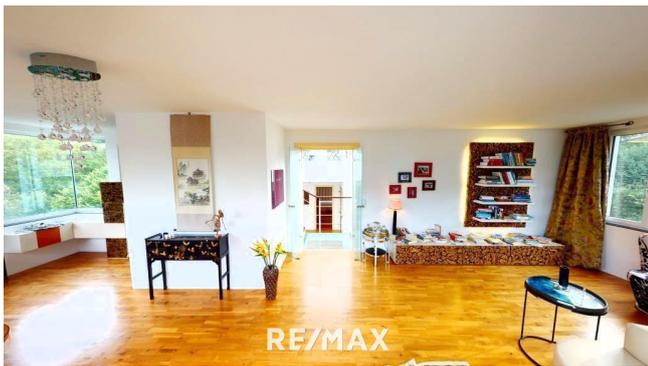










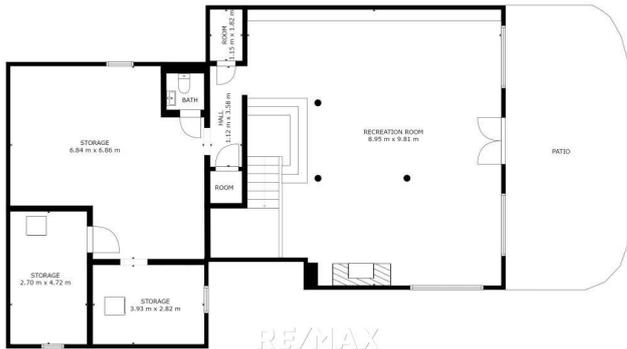




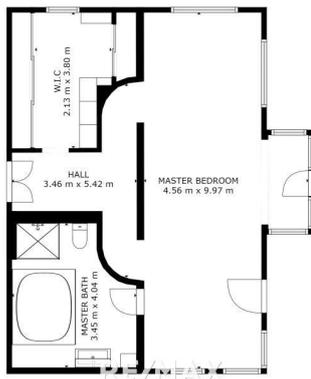
RE/MAX

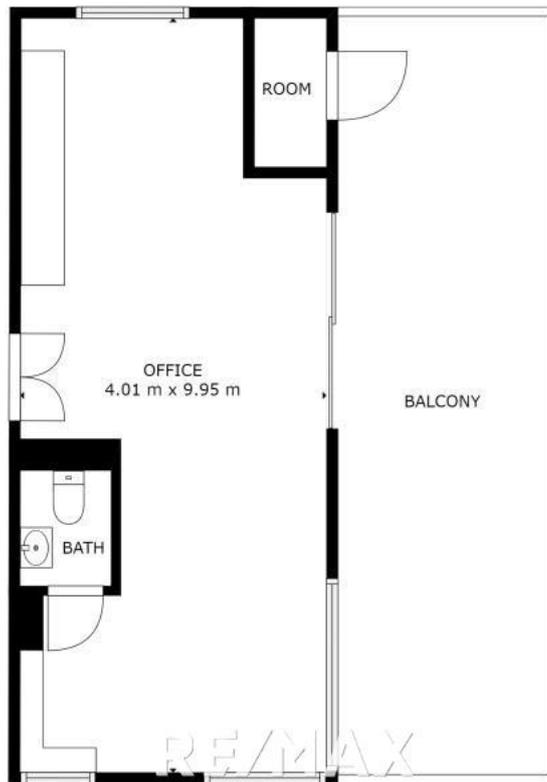


RE/MAX



RE/MAX





**Ihre Traumimmobilie –**  
Wir finden die perfekte Finanzierung für Sie!

Suchen Sie die beste Finanzierung für Ihre Immobilie? Wir sind unabhängige Finanzberater und unterstützen Sie dabei, die besten Konditionen für Ihre Finanzierung zu finden.

- Umfassende Beratung
- Unabhängige Empfehlungen
- Individuelle Lösungen
- Transparenz und Vertrauen

Wenn Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie benötigen, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!

**EQUALITY**  
&  
**RE/MAX**  
Park in Neulengbach

**Kontaktieren Sie uns unter:**  
☎ 02772 212 00  
✉ [office@remax-park.at](mailto:office@remax-park.at)







## **Wir suchen Immobilien für unsere vorgemerkten Kunden!**

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der eine Immobilie verkaufen möchte? Wir sind ständig auf der Suche nach Häusern, Wohnungen und Grundstücken für unsere vorgemerkten Kunden.

Wenn Sie eine Immobilie anzubieten haben oder jemanden kennen, der verkaufen möchte, melden Sie sich bitte bei uns!



**RE/MAX**  
Park in Neulengbach

**Kontaktieren Sie uns unter:**

 02772 212 00

 [office@remax-park.at](mailto:office@remax-park.at)

**RE/MAX**

# Objektbeschreibung

## WOHNEN UND MENSCHSEIN

Wohnen bedeutet mehr als nur Unterkunft. Wohnen ist auch Ort und Medium der Selbstdarstellung, der Repräsentation und ein Ausdruck des Seins. Im Wohnen manifestiert sich der soziale Status, die menschlichen Bedürfnisse und der Wunsch nach Entfaltung.

Die Liegenschaft erfüllt durch die wunderschöne Lage in Verbindung mit herausragender Architektur die höchsten Ansprüche.

Es wurde auf ein modernes Design, klare Linien und offene Räume geachtet.

In besonderem Maße stechen die zahlreichen, geschickt platzierten Verglasungen hervor.

Der offene Baustil macht das Haus sehr hell und schafft zu jeder Tageszeit interessante Lichtszenarien.

Besonders erwähnenswert sind die imposanten Raumhöhen. Sie geben ein Gefühl von Weite und einem angenehmen Wohngefühl. Sie verleihen dieser Immobilie Mondänität und Großzügigkeit.

Die ca. 400 m<sup>2</sup> große Wohnfläche bietet exklusivste Ausstattungen. Diese bestechen durch beeindruckende Ästhetik und Extravaganz.

Edle Holzböden, sanitäre Besonderheiten und exklusive Designer-Möbel sind nur einige von vielen Annehmlichkeiten, welche dieses Haus zu bieten hat.

### Die wichtigsten Highlights:

Grundstücksfläche: ca. 4.032 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 400 m<sup>2</sup>

8 Zimmer

3 Badezimmer

5 WC

3 Terrassen

2 Dachterrassen

Fußbodenheizung

Stylisches Carport

Rosengarten, Japanischer Garten

Weinkeller im Garten

Naturteich

Es wäre unmöglich hier alle Besonderheiten dieses exklusiven Anwesens zu beschreiben.

**Fordern Sie daher detaillierte Unterlagen inkl. Exposé; 3D-Rundgang sowie einer Videobeschreibung an.**

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen.

Da wir eine **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber 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](https://www.remax.at)!**

**Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?**

**Vereinbaren Sie jetzt einen kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin!**

**Informationen zu Eichgraben:**

Die Marktgemeinde Eichgraben mit ihren ca. 4.600 Einwohnern liegt an den nördlichen Ausläufern des Wienerwaldes an der Westbahn ca. 30 km westlich der Bundeshauptstadt Wien und 30 km östlich der Landeshauptstadt St. Pölten. Mit rauschenden Wäldern, plätschernden Wasserläufen und sanften Hügeln ist die Umgebung perfekt für Auszeiten, Urlaube und Wanderungen. Die überdurchschnittlich hohe Luftfeuchtigkeit ist ein weiteres Wohlfühl-Plus.

Somit zählt Eichgraben zu einer der attraktivsten Wohnregionen des Wiener Umlandes. Denn seit 1905 ist der Wienerwald geschützt und wurde 2005 von der UNESCO zum Biosphärenpark erklärt, womit das Höchstmaß an Anerkennung erreicht ist.

Die Versorgung mit Kindergärten und Schulen ist gut. Das private Gymnasium „Sacré Coeur“ befindet sich in Pressbaum, ca. 8 km von Eichgraben entfernt.

Weiterführende Ausbildungsstätten wie Universitäten oder Fachhochschulen befinden sich in Wien (ca. 32 km entfernt) oder in St. Pölten (ca. 30 km entfernt).

**Infrastruktur:**

Durch die Nähe der Westautobahn (A1) und der Wiener Außenringautobahn (A21) ist die Gemeinde für den Autoverkehr sehr gut erschlossen. Dadurch sind die von Eichgraben aus beliebt besuchten Städte wie Neulengbach (ca. 8 km entfernt), St. Pölten und Wien sehr leicht

und schnell zu erreichen. Darüber hinaus sind auch die Städte Linz, Salzburg und München rasch über die Autobahn zu erreichen. Praktisch ist auch der Anfahrtsweg zum Internationalen Flughafen Wien-Schwechat: Dieser beträgt lediglich ca. 45 Minuten.

Die Eisenbahn-Haltestelle heißt Eichgraben-Altlenzbach. Eine große Park & Ride-Anlage steht unmittelbar bei der Station zur Verfügung. Mit dem Zug gelangt man in ca. 30 Minuten nach Wien-Westbahnhof, oder nach St. Pölten. Der Railjet erreicht Salzburg in ca. 2,5 Std. und München in ca. 4 Stunden.

Die besondere Lage Eichgrabens im Wienerwald bedingt, dass hier den Themen Umwelt, Natur, Energie und nachhaltige Mobilität größte Aufmerksamkeit geschenkt wird. Elektroautos stehen Ortsbewohnern durchgehend für den kostenlosen Einsatz zur Verfügung (Mitgliedsverein).

### **Wirtshauskultur:**

In und rund um Eichgraben gibt es diverse Restaurants zu finden. Die Auswahl reicht von der bodenständigen Wirtshauskultur bis zum Gourmet-Restaurant.

### **Natur und Sport:**

Natur pur mit Postkarten-Panorama und gemütlichen Einkehr-Möglichkeiten in und rund um Eichgraben erleben: Auf dem Rad, zu Fuß oder hoch zu Ross. Markierte Wanderwege, Reitwege sowie anspruchsvolle Radwander- und Mountainbike-Strecken verlaufen durch das gesamte Gemeindegebiet und machen das Leben lebenswert.

### **Kunst und Kultur:**

Kunst- und Kulturliebhaber erreichen Wien – die Kaiser- und Residenzstadt, Weltstadt und natürlich Kulturmetropole - in ca. 30 Minuten. Diese herrliche Stadt an der Donau mit all ihren Sehenswürdigkeiten, wunderbaren Palais, traditionellen Kaffeehäusern, engen Gassen und romantischen Höfen kann rasch von Eichgraben aus besucht werden.

Wer sich mit Kleinkunst zufrieden gibt oder einfach mal Kunst und Kultur der ländlichen Art erleben will, kommt ebenfalls auf seine Rechnung. Tulln, Pressbaum, Rekawinkel, Maria Anzbach und Neulengbach bieten saisonal Veranstaltungen für jedes Alter. Und das dank der Ansässigkeit diverser Künstler und Kulturschaffender in Eichgraben.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 38.23

kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf

bedarfskoeffizient

0.74

RF

Faktor 0.74

Gesamte  
Produktivität:  
Klasse A  
e  
Produktivität:  
Gesamte  
Produktivität:  
Produktivität:

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

ICH BITTE UM VERSTÄNDNIS, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT 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.