

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Maria Anzbach

**Endjahres-Sonderaktion für InvestorInnen:  
Holztraumhaus im Herzen des Wienerwalds**



Objekt-Nr. OM-381862

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.100.000 €**

Ansprechpartner:  
Klaus Schwarz

Lenastraße 16  
3032 Maria Anzbach  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	2019	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	860,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	253,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr Traum vom nachhaltigen Wohnen wird Wirklichkeit

Entdecken Sie die perfekte Symbiose aus traditioneller Handwerkskunst und modernster Technologie mit unserem exklusiven Massivholz-Blockhaus – einem Zuhause, das nicht nur ökologisch überzeugt, sondern auch höchste Wohnqualität bietet. Durch innovative Blockhaus-Techniken beim deutschen Hersteller entstand aus ganzen, mindestens 100 Jahre alten und entsprechend dichten Baumstämmen dieses individuelle Traumhaus. Ein völlig anderes Material als bei herkömmlichen Blockhäusern mit allen dort üblichen Problemen.

Die natürliche Schafwolldämmung macht dieses Blockhausjuwel zu einem aktiven Luftreiniger, der bis zu 29 verschiedene Schadstoffe wie Formaldehyd neutralisiert und gleichzeitig ein Drittel ihres Eigengewichts an Feuchtigkeit reguliert, ohne die hervorragenden Dämmeigenschaften ( $\lambda = 0.036\text{--}0.045 \text{ W/mK}$ ) zu beeinträchtigen. Mit einer Entzündungstemperatur von 560-600°C bietet diese natürliche Isolation außergewöhnliche Brandsicherheit bei gleichzeitiger CO<sub>2</sub>-Speicherung für eine positive Klimabilanz.

Autarkes Wohnen der Zukunft – Ihre integrierte Haustechnik verwandelt das Blockhaus in ein energieoptimiertes System: Solar- und Photovoltaik-Anlagen ergänzt durch eine Biomasse-Heizung arbeiten intelligent zusammen, während Grau- und Regenwasserrecycling für maximale Ressourceneffizienz sorgen. Smart-Energy-Management optimiert den Energiefluss zwischen Solarerzeugung und Verbrauch mit dem Laden Ihrer Elektrofahrzeuge.

Erleben Sie gesundes Wohnen in einem Zuhause, das atmet – wo natürliche Materialien, modernste Technologie und nachhaltiges Design ein einzigartiges Wohngefühl schaffen. Dieses Blockhaus wurde nicht nur speziell zur Gegend und in Einheit mit modernster Infrastruktur geplant, sondern auch an die spezifischen Eigenschaften der Nordischen Polarkiefer angepasst.

Investieren Sie in Ihre Zukunft – in ein Zuhause, das Gesundheit, Nachhaltigkeit und Komfort perfekt vereint.

Alle Details unter:

[holztraumhaus.com/](http://holztraumhaus.com/)

## Ausstattung

Ihr Familien-Refugium für erfolgreiches Leben und Arbeiten

Dieses außergewöhnliche Massivholz-Blockhaus wurde speziell für moderne Familien konzipiert, die Ruhe, Produktivität und Gemeinschaft in perfekter Balance suchen. Die durchdachte Raumaufteilung schafft natürliche Zonen für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice, während gleichzeitig großzügige Gemeinschaftsbereiche das Familienleben fördern – alles unter dem schützenden Dach mit Schafwolldämmung, die durch ihre massive Struktur eine natürliche Schalldämmung bieten.

Die intelligente Schafwolldämmung wirkt zudem als permanenter Luftfilter und schafft ein allergikerfreundliches Raumklima, das besonders Kindern und Erwachsenen mit Atemwegsproblemen zugutekommt. Während Sie im separaten Arbeitszimmer ungestört Videokonferenzen führen, reguliert die natürliche Materialkomposition Luftfeuchtigkeit und Temperatur automatisch, wodurch Konzentrationsfähigkeit und Wohlbefinden gesteigert werden. Die präzise CNC-gefrästen Holzverbindungen eliminieren Luftzug und Knarren, sodass auch bei lebhaften Familienaktivitäten absolute Ruhe in den Arbeitsräumen herrscht.

Energieautonomie für finanzielle Sicherheit – Das integrierte Solar-Energiesystem reduziert Ihre Nebenkosten auf ein Minimum und macht Sie unabhängig von steigenden Energiepreisen. Die Kombination aus Photovoltaik, Solaranlage und der thermischen Masse des Massivholzes sorgt für konstant angenehme Temperaturen ohne teure Nachheizung. Grau- und Regenwasserrecycling senken zusätzlich die laufenden Kosten, während die wartungsarme Haustechnik langfristig Reparatur- und Serviceausgaben minimiert.

Die großzügigen Passivhausfenster nutzen passive Solarenergie optimal, während die natürliche Beschattung durch überstehende Dachbalken sommerliche Überhitzung verhindert.

Offene Grundrisse mit flexiblen Raumteilen erlauben es, Arbeitsbereiche je nach Familiensituation anzupassen – vom Homeoffice zum Spielzimmer, vom Kundenatelier zum Hobbyraum. Die robusten Massivholzböden verkraften jahrzehntelang intensivste Nutzung durch Kinder und Haustiere, während ihre natürliche Antibakterienwirkung für hygienische Sauberkeit ohne aggressive Reinigungsmittel sorgt.

Investition in Gesundheit und Zukunft – Leben Sie in einem Zuhause, das Ihre Familie stärkt, Ihre Produktivität steigert und gleichzeitig Ihr Kapital durch nachhaltige Wertsteigerung sichert.

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

...die vom Finanzamt anerkannten 52 % Absetzbarkeit bei Teilnutzung auch als Bürogebäude oder Arztpraxis / psychotherapeutische Praxis, wie sie der Bauherr nutzte, macht dieses Objekt zu einem auch ökonomisch idealen Kauf.

Wertschätzung des führenden Maklers in der Umgebung: € 1.460.000,00

Jahresaktion für InvestorInnen: Fixkaufpreis nur € 1.100.000,00 (!!!) und Restkaufpreis € 199.000,00 bei Weiterverkauf binnen 20 Jahren

## **Lage**

Idyllische Ruhelage mit perfekter Anbindung

Die Region um Eichgraben und Maria Anzbach in Niederösterreich bietet eine außergewöhnliche Kombination aus unberührter Natur und erstklassiger Infrastruktur, die perfekt zu nachhaltigen Massivholz-Blockhäusern passt. Diese idyllische Hügel- und Waldlandschaft zwischen Wien und St. Pölten ermöglicht ein Leben in volliger Ruhe, während gleichzeitig die Anbindung an urbane Zentren gewährleistet bleibt – die alte Westbahnstrecke verbindet Maria Anzbach und Eichgraben direkt und schnell mit Wien und St. Pölten, und moderne VOR Flex Sammeltaxis schaffen flexible Mobilität bis vor die Haustür.

Die sanften Hügel bieten nicht nur spektakuläre Aussichtspunkte wie die Buchberg-Eichberg-Runde mit Höhenunterschieden von 231 bis 458 Metern, sondern auch ideale Bedingungen für:

Natürliche Wärmedämmung durch das milde Klima der niederösterreichischen Voralpen

Ausgezeichnete Luftqualität durch ausgedehnte Mischwälder und Bio-Landwirtschaft

Regionale Versorgung mit ökologischen Produkten durch Biohofladen und Green Care Betriebe

Kurze Wege zu Kultur- und Bildungseinrichtungen bei gleichzeitigem Naturschutzgebiet-Charakter

Diese einzigartige Lage ermöglicht es Blockhaus-Bewohnern, die Vorteile nachhaltiger Architektur in einer Umgebung zu genießen, die selbst nach ökologischen Prinzipien bewirtschaftet wird – vom nahen Bio-Bauernhof über bestes Trinkwasser bis hin zu innovativen Kompostierungsverfahren, die das lokale Ökosystem stärken.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Sommeransicht



Grundstückblick mit Zaun

# Exposé - Galerie



Frontseite Herbst



Ostseite Sommer

# Exposé - Galerie



Garten im Sommer



Sommeransicht vorne

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1 südseitig



Büro OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 südseitig



Ganz OG

# Exposé - Galerie



Toilette OG



Bad OG mit Whirlpool

# Exposé - Galerie

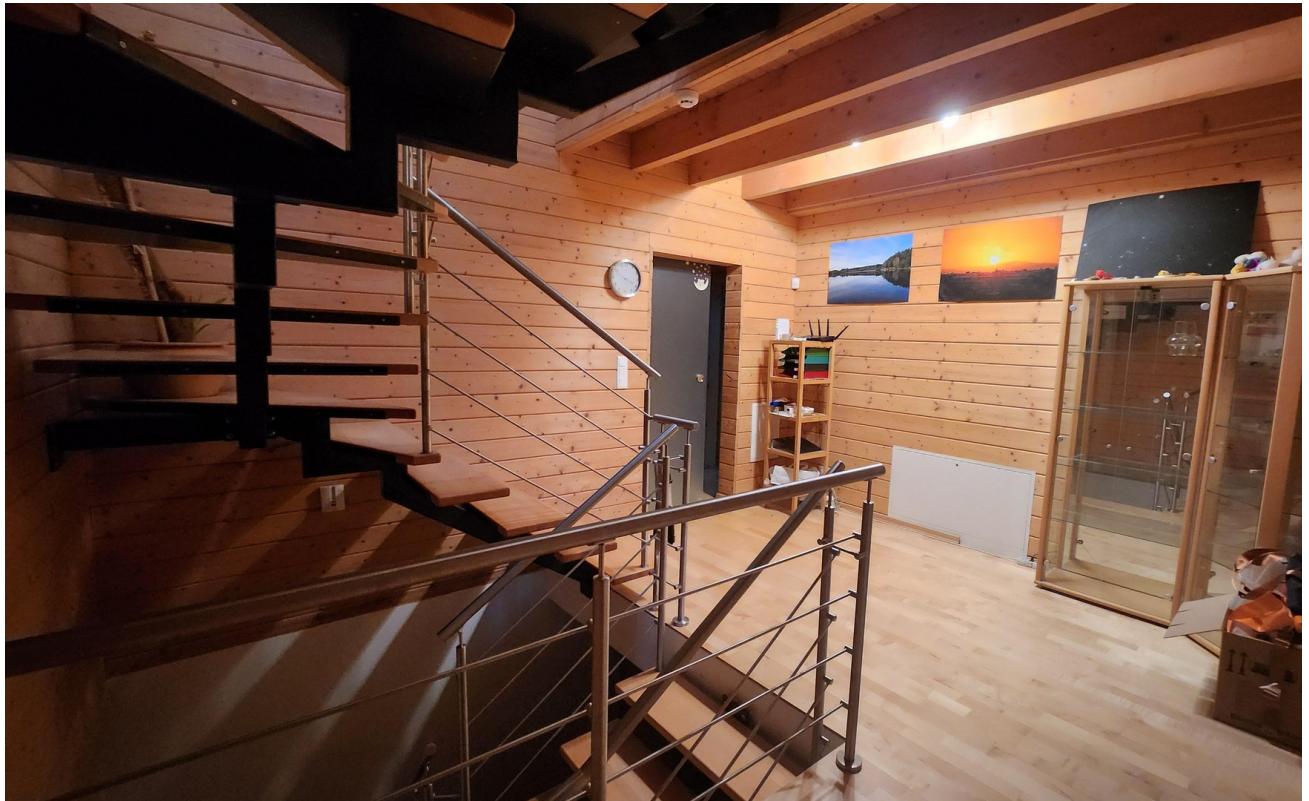


Bad OG mit Riesendusche



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Ganz EG



Speis EG

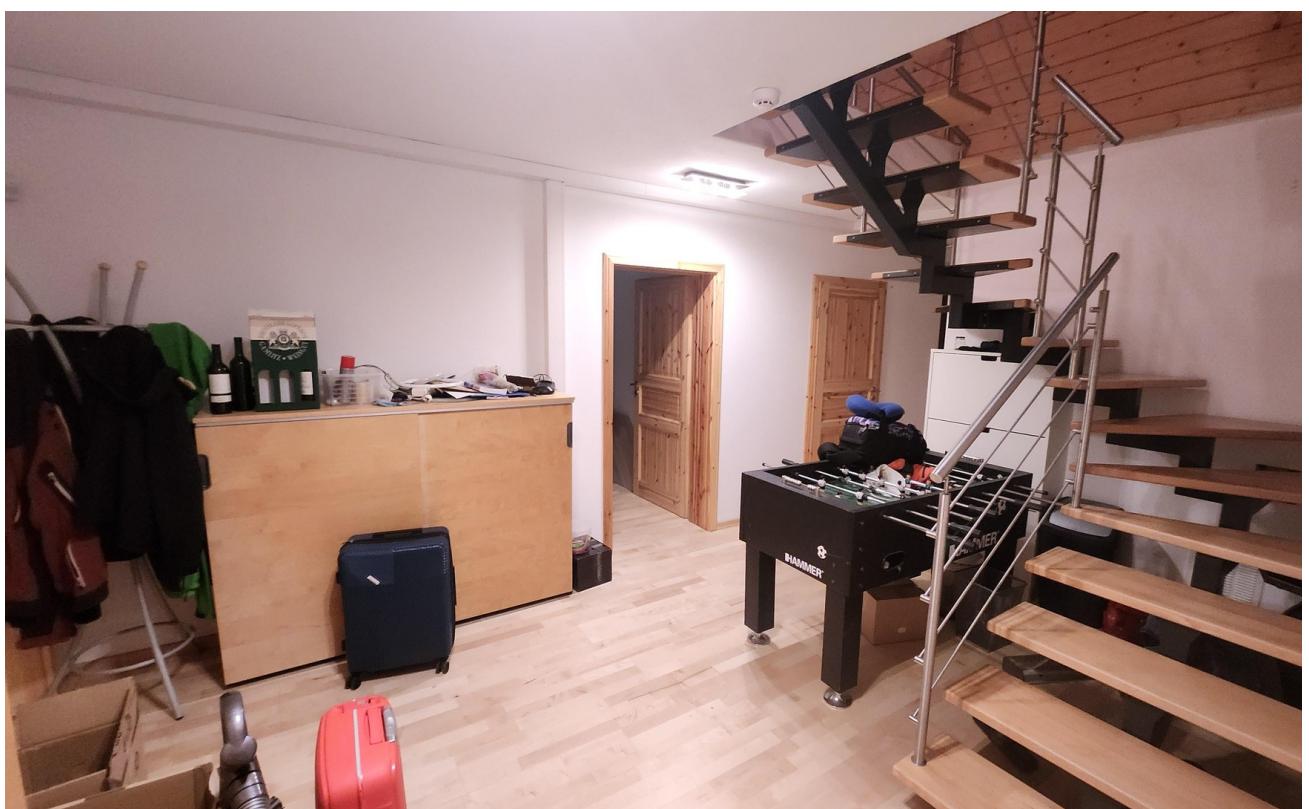


Toilette EG

# Exposé - Galerie



Seminarraum EG



Vorraum UG

# Exposé - Galerie



Serverraum

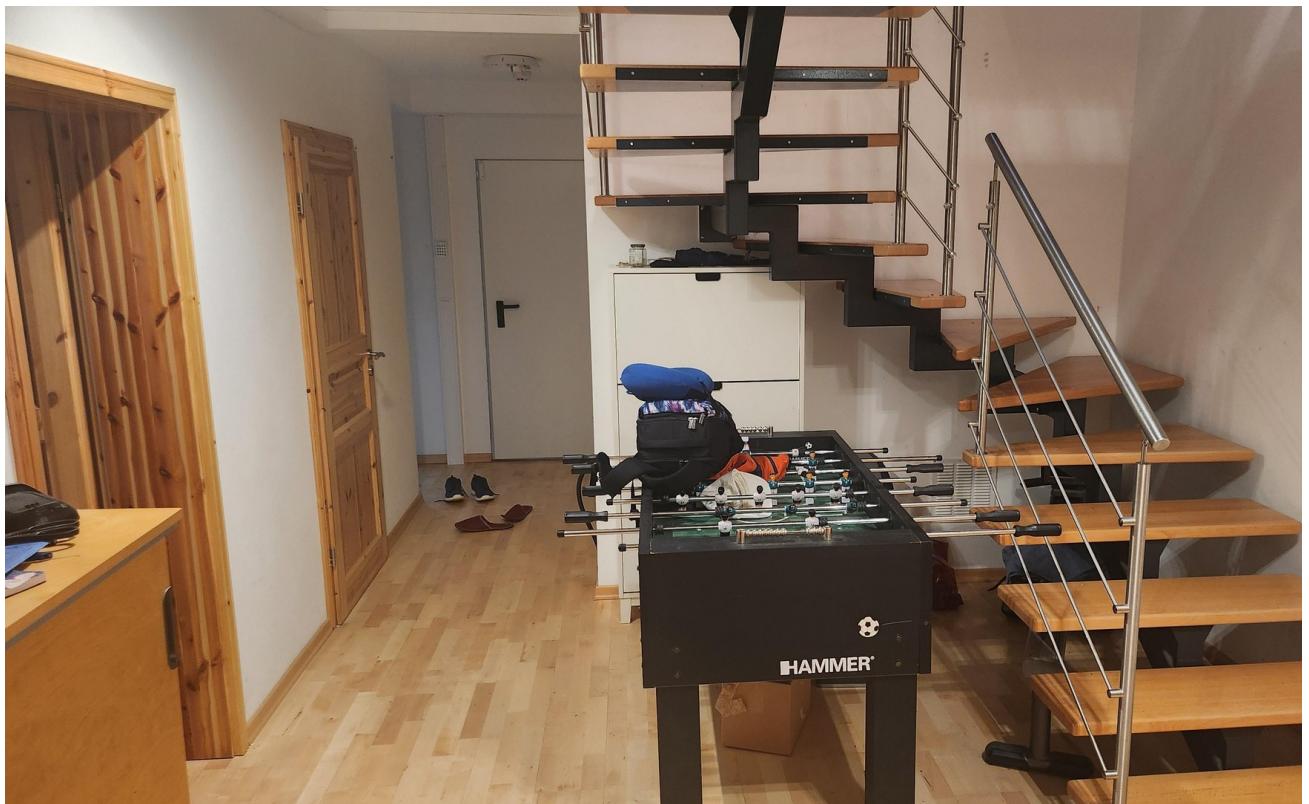


Praxisraum UG 1

# Exposé - Galerie



Praxisraum UG 2



Vorraum UG 2

# Exposé - Galerie



Bad UG

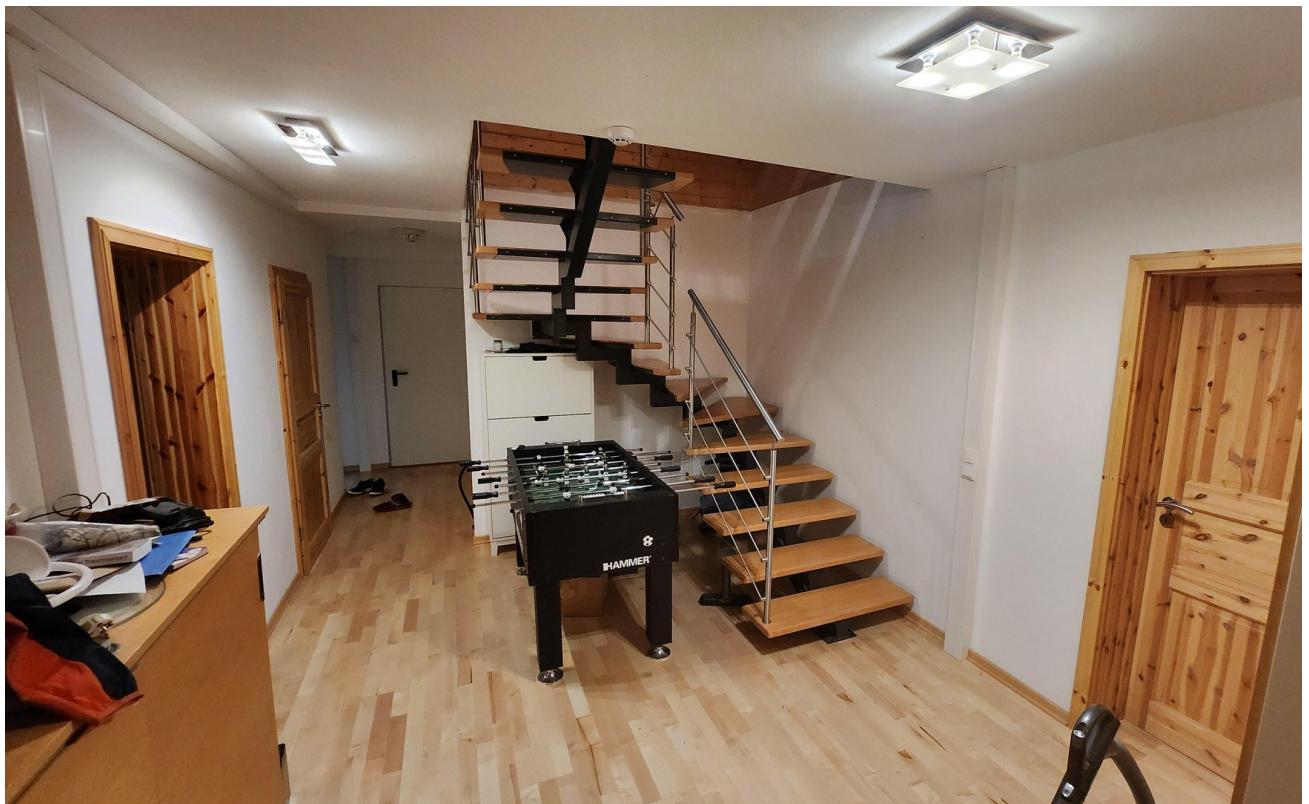


Warteraum UG

# Exposé - Galerie



Garage



Vorraum UG

# Exposé - Galerie

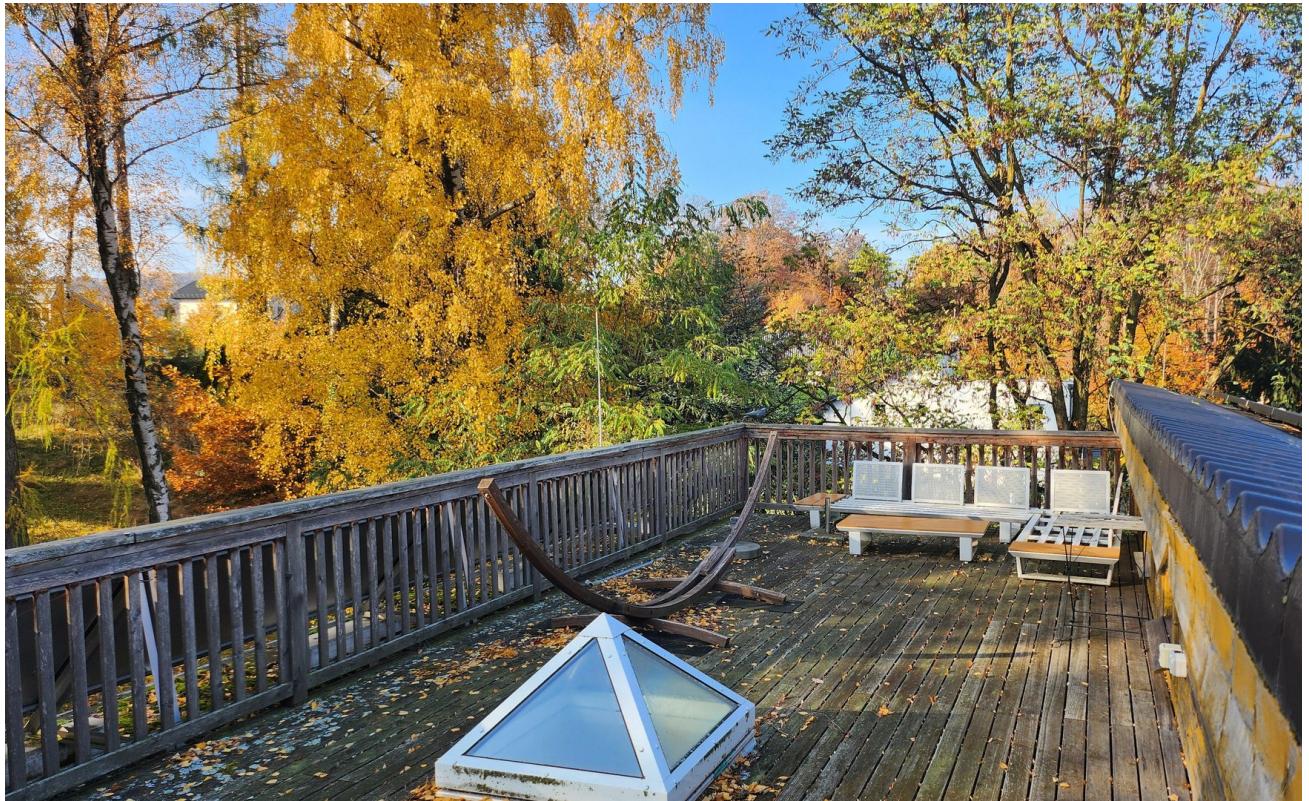


Küche EG 1

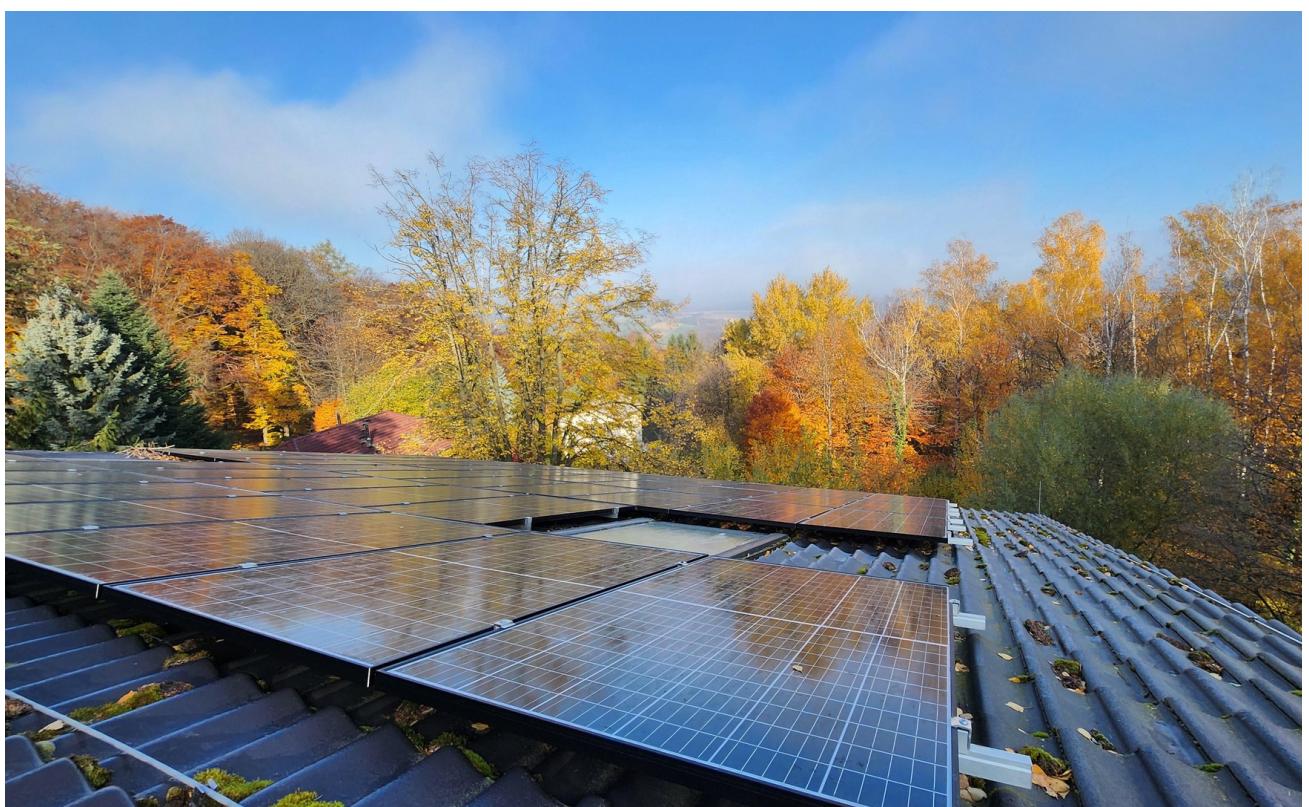


Küche EG 2

# Exposé - Galerie



Südterrasse



Photovoltaik

# Exposé - Galerie



Solaranlage



Balkon / Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten im Herbst



Garten im Herbst

# Exposé - Galerie



Garten im Herbst



Überblick Herbst

# Exposé - Galerie



Haus mit Treppe Südterrasse



Haus mit Treppe Südterrasse

# Exposé - Galerie



Haus mit Treppe Südterrasse

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

