

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hagenau

**Immobilie Bergwerk 1, 3041 Hagenau**



**Objekt-Nr. OM-395106**

### **Einfamilienhaus**

Verkauf: **700.000 €**

Ansprechpartner:  
Karen Allmer

Bergwerk 1  
3041 Hagenau  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1988	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	17.888,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	7
Wohnfläche	473,45 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	980,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde in den Jahren 1986 bis 1993 errichtet. Auf einem Kellergeschoß, das als Betonwanne ausgeführt wurde, ruht das 1- bis 2-geschossige Gebäude in Durisol-Massivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade. Die Fenster, Fenstertüren und Schiebetüren sind 3-fach isolierverglast und die oberste Geschossdecke bzw. das Dach sind vollflächig gedämmt.

Im Obergeschoss hat jedes Zimmer ein eigenes Bad und einen südseitigen überdachten Balkon. Eine weitläufige Galerie verbindet die Zimmer und lädt ein zum Verweilen und zu gemeinsamen Abenden am Kaminfeuer.

Im Anschluss an das grosse Wohnzimmer im Erdgeschoss befindet sich ein Hallenbad mit Gegenstromanlage und ein Squashcourt. Dieser Bereich ist zusätzlich mit einem eignenen Badezimmer ausgestattet.

## Ausstattung

Es gibt eine Zentralheizungsanlage mit Fussbodenheizung, die mit Öl und Holz befeuert werden kann. Der Ölheizungskessel wurde erst vor wenigen Jahren getauscht und bis vor zwei Jahren regelmässig überprüft und gewartet. Vor zwei Jahren wurde das Wasser ausgelassen und die Heizung frostsicher gemacht.

Das Haus ist voll möbliert, wobei dunkles Holz vorherrschend ist. In der Eingangshalle wurden Solnhofer Schieferplatten verlegt, die Schwimmhalle ist durchgängig hell verfliesst. In den übrigen Räumen wurde ein naturfarbener Eichenparkett verlegt. Die Decken sind teilweise getäfelt oder mit Holz verkleidet.

Im Haus befinden sich drei offene Kamine, und zwar im Kellerstüberl, im erdgeschossigen Wohnzimmer und in der Galerie im Obergeschoss. Ein Lastaufzug führt über 4 Etagen von der Garage im Kellergeschoß bis ins ausgebaute Dachgeschoß. Alle Zimmer sind an eine Zentralstaubsauganlage angeschlossen und mit einer Klimaanlage ausgestattet.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Das Objekt eignet sich speziell für alle, die die Abgeschiedenheit und Ruhe suchen und grossen Wert auf ihre Privatsphäre legen. Ein besonderes Merkmal ist die Lage im Grünen und die Nähe zur Natur. Dennoch ist die Stadt Wien mit dem Auto nur etwa eine halbe Stunde entfernt.

Das Gebäude gilt nach der niederösterreichischen Gesetzgebung als "erhaltenswertes Gebäude im Grünländ". Teile davon sind landwirtschaftlich gewidmet, werden jedoch seit Jahren zu Wohnzwecken genutzt. Deren Umwidmung ist eventuell erforderlich, es sei denn, sie werden wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Möglich wäre etwa Tierhaltung im kleinen Rahmen (Pferde, Ponys, Lamas) bzw. Obst- oder Kräuteranbau. Bei intensiverer landwirtschaftlicher Nutzung könnten eventuell benachbarte Flächen gepachtet oder zugekauft werden.

## Lage

Das Objekt liegt in Einzellage in einem kleinen abgelegenen Tal am Rand des Wienerwaldes. An der Grundgrenze fliesst ein kleiner mit Erlen bestandener Bach. Direkt an das grosszügig angelegte Haus grenzen ein grosser Schwimmteich mit Bootssteg und Saunahütte, eine schöne Wiese und ein alter Eichenwald. Früher befand sich an diesem Ort ein Kohlebergwerk, dessen Stolleneingänge auch heute noch zu sehen sind.

### Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

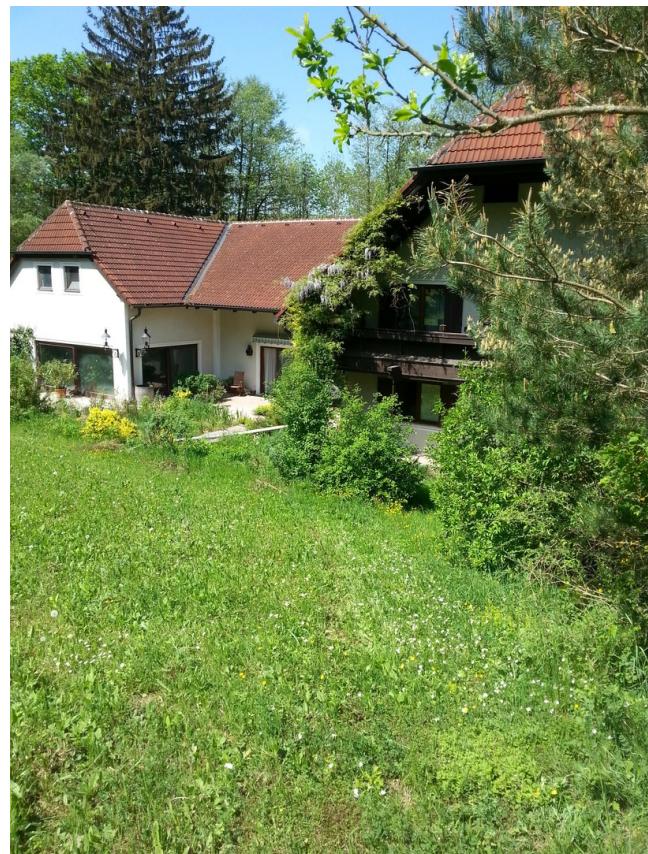
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	144,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Eingangshalle

# Exposé - Galerie



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Poolbereich

# Exposé - Galerie



Poolbereich



Stiege

# Exposé - Galerie



Stiege



Galerie

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Galerie

# Exposé - Galerie



Galerie

# Exposé - Anhänge

## 1. Expose

# **Attraktives Anwesen in Einzellage am Rand des Wienerwaldes mit eigenem Schwimmteich, Sporthalle und Hallenbad**

Dieses einzigartige Anwesen mit ca. 18.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche liegt in einem kleinen uneinsichtigen Tal am Rand des Wienerwaldes mitten im Grünlанд. An der Grundgrenze fließt ein kleiner Bach und an das großzügig angelegte Wohnhaus mit Hallenbad und Sporthalle grenzt ein 1500 m<sup>2</sup> großer Schwimmteich mit Saunahütte, eine große Wiese und ein alter Eichenwald.

Das Haus, in dem meine Eltern bis zum Tod meines Vaters 30 Jahre lange gewohnt haben, bietet alle Annehmlichkeiten wie Zentralheizung, Klimaanlage, Zentralstaubsauger und Materiallift. Es liegt zwar abgeschieden mitten auf dem Land, ist jedoch mit dem Auto nur eine knappe halbe Stunde von Wien entfernt. Ideal für alle, die die Ruhe und Abgeschiedenheit des Landlebens suchen, die Stadt aber nicht ganz hinter sich lassen können oder wollen.

Wer seine Privatsphäre zu schätzen weiß, ist hier besonders gut aufgehoben, weil das Grundstück absolut uneinsichtig ist und die nächste Siedlung so weit entfernt liegt, dass man völlig ungestört bleibt. Vor mehr als 100 Jahren gab es an diesem Ort ein Kohlebergwerk, dessen Stolleneingänge auch heute noch sichtbar sind. Ansonsten ist davon jedoch nicht mehr viel zu bemerken, da die Vegetation mittlerweile von der Landschaft Besitz ergriffen hat.

## **Spezifikationen:**

Auf etwa 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, davon 473,45 m<sup>2</sup> reiner Wohnnutzfläche (ohne Kellergeschoss, Squashcourt und Dachgeschoß) hat das Objekt folgendes zu bieten:

- ein weiträumiges Wohnzimmer mit offenem Kamin und großzügiger Terrasse
- 7 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer, 1 Esszimmer und 1 Wohnzimmer
- ein großes Esszimmer, eine bestens ausgestattete Küche mit Speis und Wirtschaftsraum
- eine große Galerie im Obergeschoß mit eigenem Kamin
- drei separate Zimmer im Obergeschoß mit jeweils eigenem Bad und Balkon
- einen ausgebauten Dachboden mit eigenem Badezimmer
- ein luxuriöses Hallenbad mit eigenem Badezimmer und Sauna im Freien
- eine Sporthalle, die aufgrund ihrer Größe bestens als Squashcourt geeignet ist
- ein weitläufiges Kellergeschoß mit Garage, Werkstatt, Lager und 2 gemütlichen Stüberl
- einen Garten mit Hochbeeten und einen geräumigen Geräteschuppen mit Holzlager

## **Zustand:**

Das Gebäude wurde beginnend in den späten 80er Jahren errichtet und Anfang der 90er Jahre fertiggestellt. Die Wände wurden in Massivbauweise mit Durisol errichtet und haben eine dem damaligen Standard entsprechende Vollwärmeschutzfassade.

Im gesamten Haus gibt es eine Zentralheizungsanlage mit Fußbodenheizung. Die Anlage kann mit Öl oder Holz befeuert werden, wobei der Ölheizungskessel erst vor wenigen Jahren getauscht wurde. Ansonsten ist die Heizungsanlage aufgrund ihres Alters als sanierungsbedürftig einzustufen.

Der Einrichtungsstil kann als „gediegen“ und der Einrichtungsstandard als „gehoben“ bezeichnet werden, wobei im ganzen Haus dunkles Holz vorherrschend ist. Am Boden wurde Eichenparkett und Solnhofener Schiefer verlegt.

Allgemein kann der Zustand als „in die Jahre gekommen“ beurteilt werden, sodass demnächst Sanierungsmaßnahmen an Heizung, Fenstern und Außenanlagen notwendig sein werden.

### Flächenaufstellung:

#### Kellergeschoß:

Nutzfläche 341,82 m<sup>2</sup>

Garage 50,77 m<sup>2</sup>

Werkstatt 14,13 m<sup>2</sup>

Materiallift 1,10 m<sup>2</sup>

Lager (Keller) 49,34 m<sup>2</sup>

Stüberl (Keller) 28,50 m<sup>2</sup>

Stüberl 31,62 m<sup>2</sup>

Heizraum 16,44 m<sup>2</sup>

Tankraum 19,54 m<sup>2</sup>

Gang 5,75 m<sup>2</sup>

Stiege 10,69 m<sup>2</sup>

Pooltechnik 113,94 m<sup>2</sup>



## Erdgeschoss:

Gesamtnutzfläche 405,42 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 219,18 m<sup>2</sup>

Vorraum (Windfang) 4,73 m<sup>2</sup>

Eingangshalle mit Stiege (Diele) 28,50 m<sup>2</sup>

Esszimmer 22,02 m<sup>2</sup>

Küche mit Wirtschaftsraum und Speis 37,24 m<sup>2</sup>

Gästezimmer mit Bad 21,95 m<sup>2</sup>

WC mit Vorraum 5,16 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer 78,82 m<sup>2</sup>

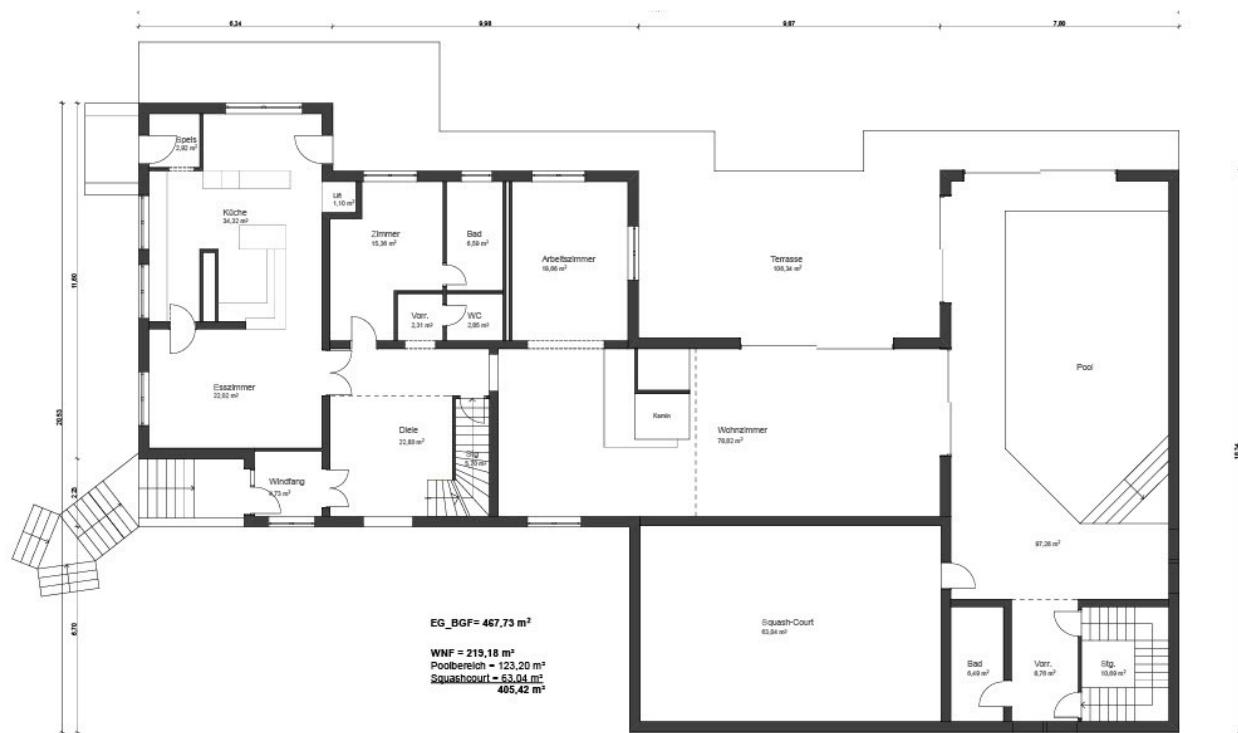
Arbeitszimmer 19,66 m<sup>2</sup>

Squashcourt 63,04 m<sup>2</sup>

Poolbereich (Hallenbad) 97,26 m<sup>2</sup>

Bad mit Vorraum 15,25 m<sup>2</sup>

Stiege 10,69 m<sup>2</sup>



## Obergeschoß:

Gesamtnutzfläche 157,77 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 141,76 m<sup>2</sup>

Galerie 43,19 m<sup>2</sup>

Zimmer mit Bad 24,34 m<sup>2</sup>

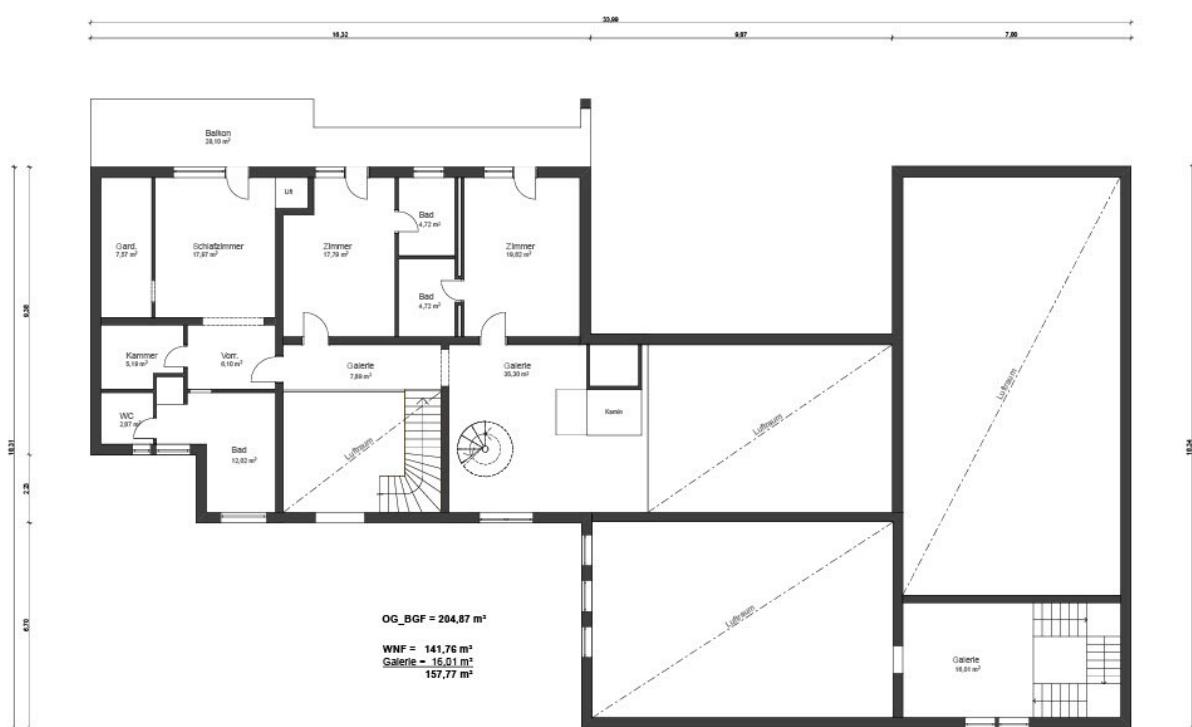
Zimmer mit Bad 22,51 m<sup>2</sup>

Zimmer mit Garderobe 25,54 m<sup>2</sup>

Badezimmer mit WC 14,89 m<sup>2</sup>

Vorraum mit Abstellraum (Kammer) 11,29 m<sup>2</sup>

Nebengalerie 16,01 m<sup>2</sup>



## Dachgeschoß:

Ausgebautes Dachboden mit Bad und WC ca. 80 m<sup>2</sup>

Wenn Sie zusätzliche Informationen benötigen, schicken Sie mir bitte ein E-Mail. Bei Interesse können wir auf diesem Weg auch gerne einen Besichtigungstermin vereinbaren.