

Exposé

Einfamilienhaus in Eichgraben

PROVISIONSFREI: Architektenhaus in Eichgraben – Bestlage & Qualität



Objekt-Nr. OM-401591

Einfamilienhaus

Verkauf: **999.000 €**

Ansprechpartner:
Edith Peter

Niederwaldstraße 22
3032 Eichgraben
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.113,00 m ²	Zustand	saniert
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	250,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nah zum Zentrum Eichgraben im Wienerwald - Schulen - Kindergarten

Zur Bahn fußläufig 8 Minuten - 30 Min. nach Wien - Westbahnhof

Nach Wien-Auhof 20 Minuten

7 Zimmer, 2 Bäder, Gym, Doppelgarage, Architekenhaus 1113 m² Grundfläche 250 m²
Wohnfläche grossflächige Terrassen Möbliert/Teilmöbliert Sackgasse – Spielstrasse

Architektenhaus in Bestlage von Eichgraben – zeitlose Qualität und Liebe zum Detail Dieses besondere Einfamilienhaus wurde in den 1980er-Jahren von einem Architekten für die eigene Familie geplant und in höchster handwerklicher Qualität errichtet. Über Jahre hinweg entstand in liebevoller Eigenarbeit ein Zuhause, das sich durch Perfektion in Ausführung und Materialwahl auszeichnet.

Ausstattung

Ein Zuhause, das sich durch Perfektion in Ausführung und Materialwahl auszeichnet. Besondere Merkmale: Nachhaltige Bauweise mit besten Materialien: edler italienischer Cottoboden im Wohnbereich, Mahagoniholz Fenster und -Türen, solide Bauweise ohne Kompromisse. Architektonische Raffinesse: großzügige Glasflächen mit Südausrichtung schaffen helle, freundliche Räume und eine offene Wohnatmosphäre. Wärme & Technik: Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Radiatoren im Souterrain, effiziente Luftwärmepumpe sowie ein Kamin im Wohnbereich für zusätzliche Behaglichkeit.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Ruhige Lage mit Nähe zum Zentrum: in einer Sackgasse gelegen, ca. 8 Gehminuten zum Bahnhof und ins Ortszentrum. Durch die Hanglage gibt es kein direktes Vis-à-vis. Freiraum im Grünen: ein geschickt angelegter Garten mit Stützmauer schafft ebene Grünflächen, die zum Verweilen einladen. Praktisch & durchdacht: Garage mit zwei Stellplätzen im Hang integriert, großzügige Terrasse mit Blick ins Grüne, Nebenräume mit viel Stauraum.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	81,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Aussicht

Exposé - Galerie



Garten



Blick in den Essraum

Exposé - Galerie



Wohnraum mit Kamin

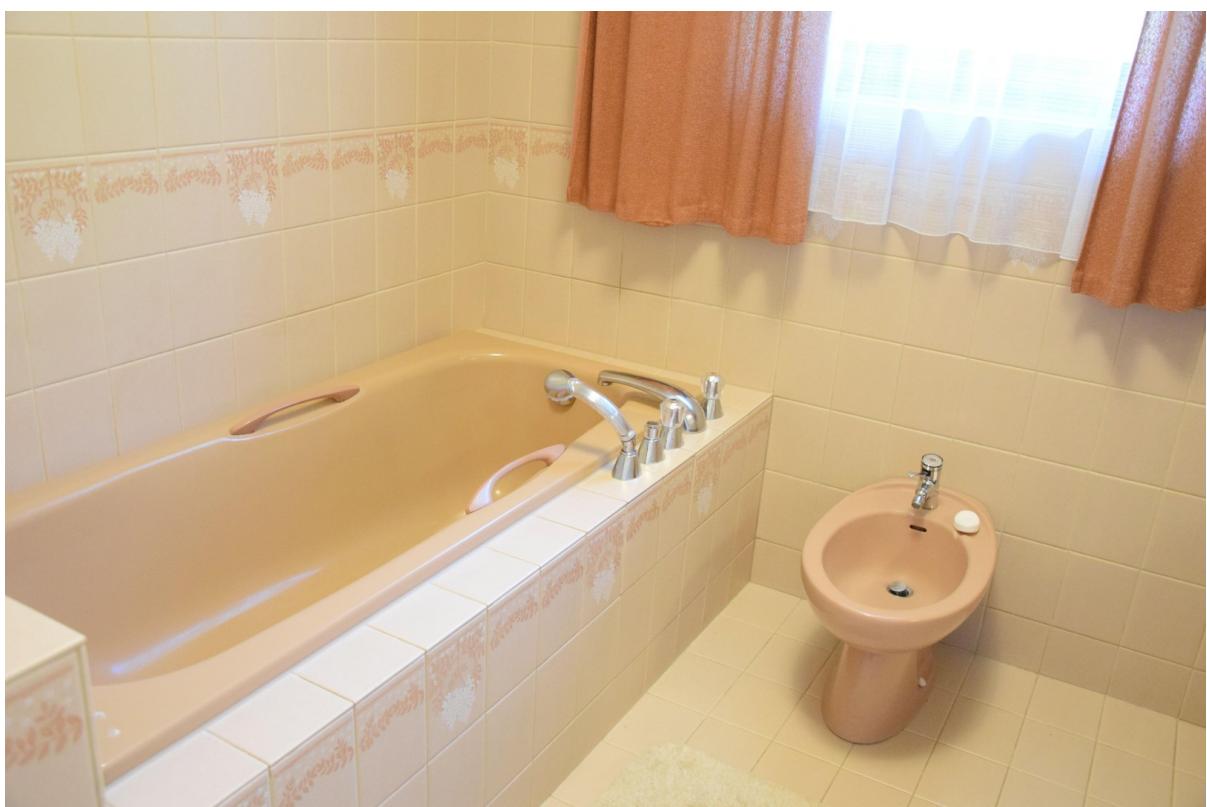


Essraum

Exposé - Galerie



WC

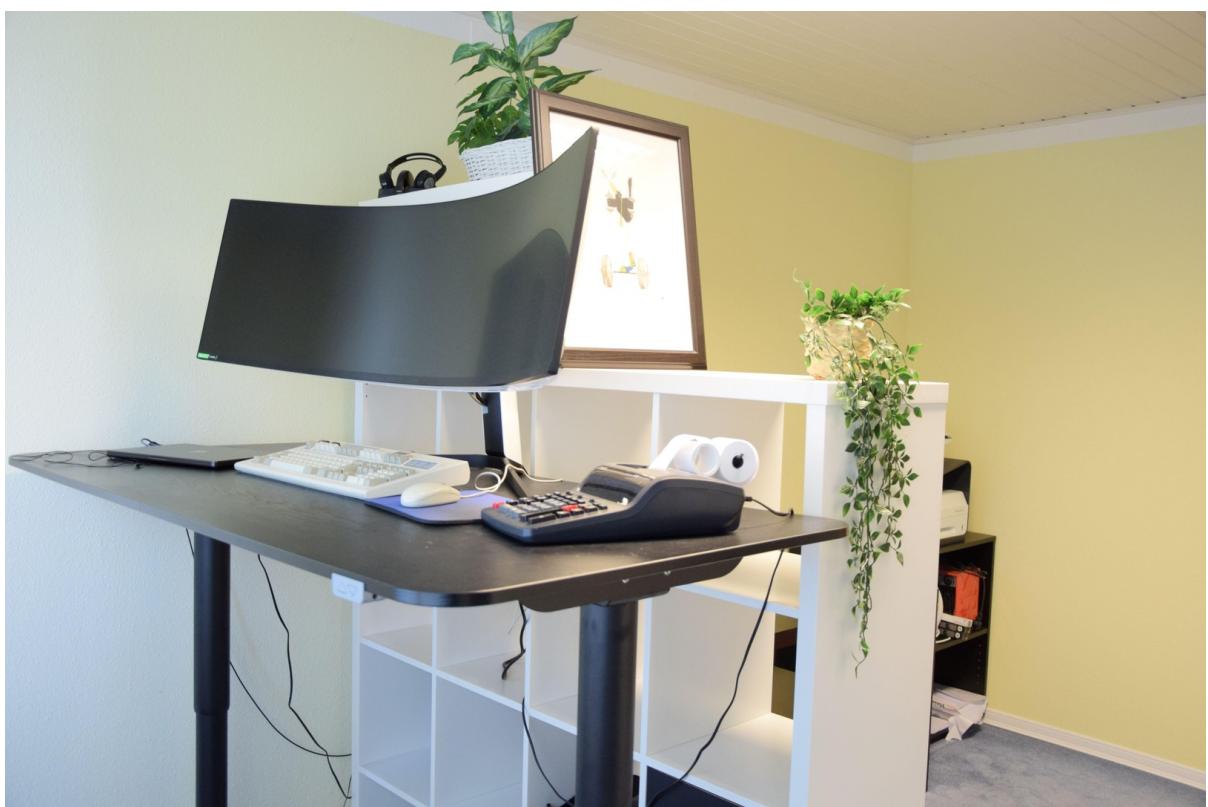


Bad mit Wanne, Dusche, Bidet

Exposé - Galerie



Büro



Büro zwei Arbeitsplätze

Exposé - Galerie



Gästezimmer mit Terrasse

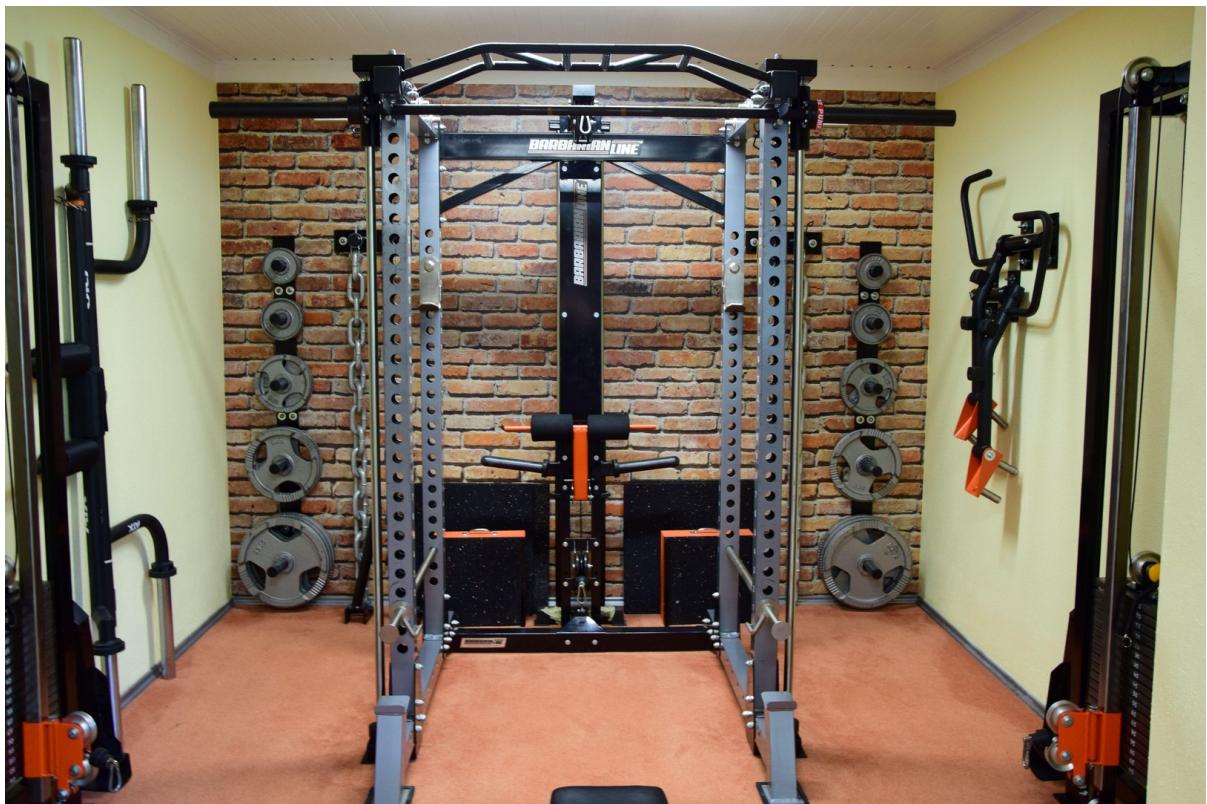


Bad + Waschmaschine, Trockner

Exposé - Galerie



Schlaf- u. Arbeitszimmer



Fitnessraum 1

Exposé - Galerie

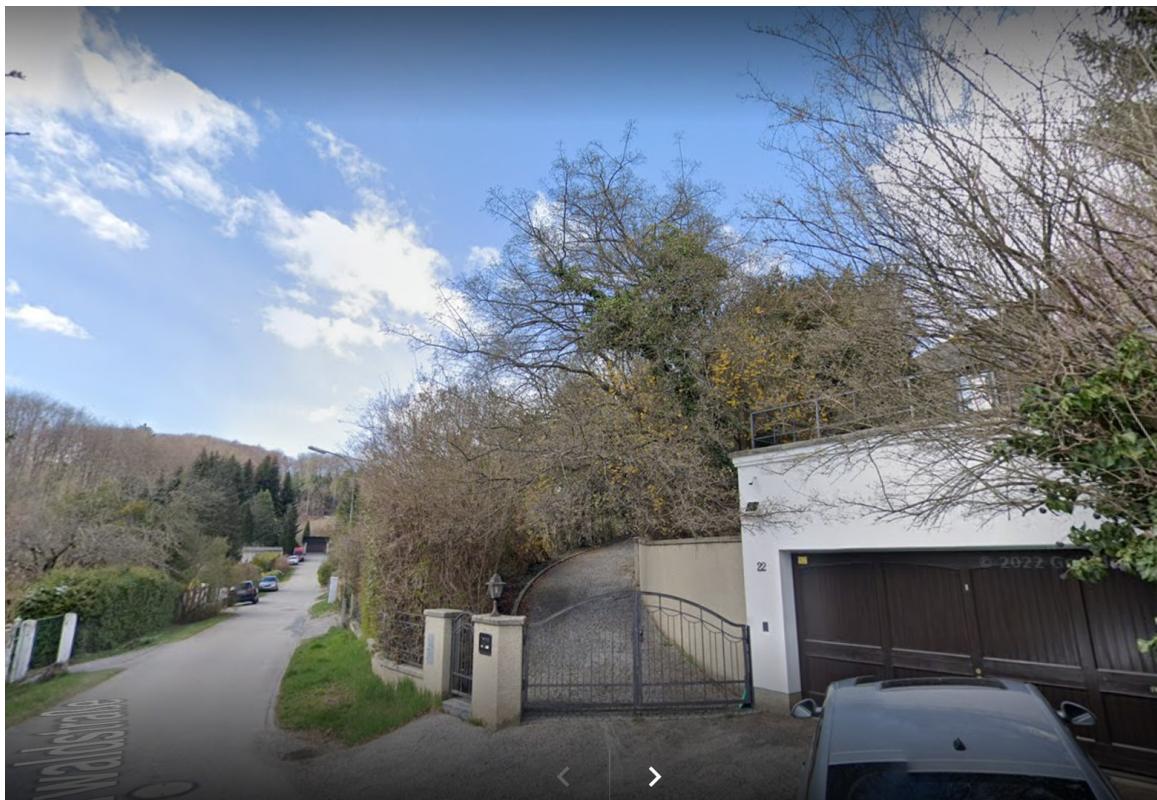


Fitnessraum 1



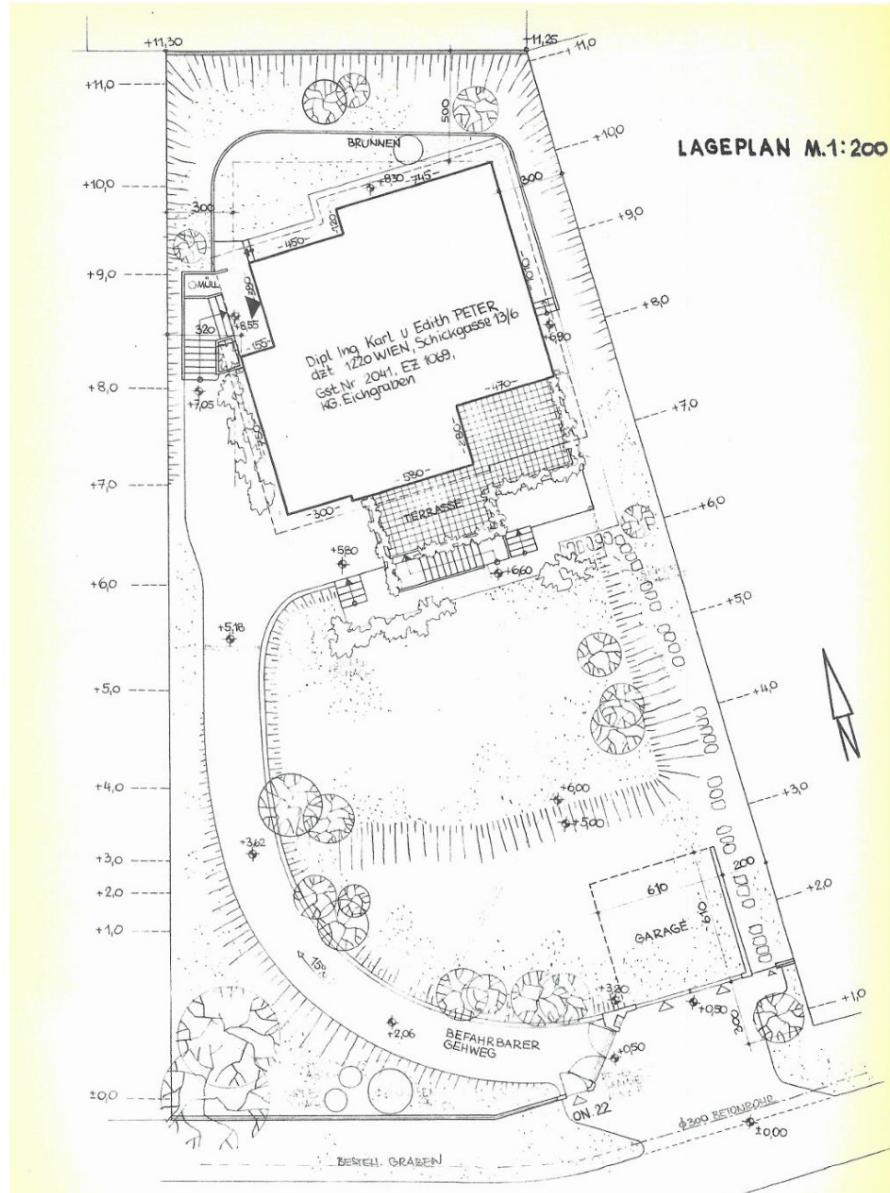
Fitnessraum 2

Exposé - Galerie

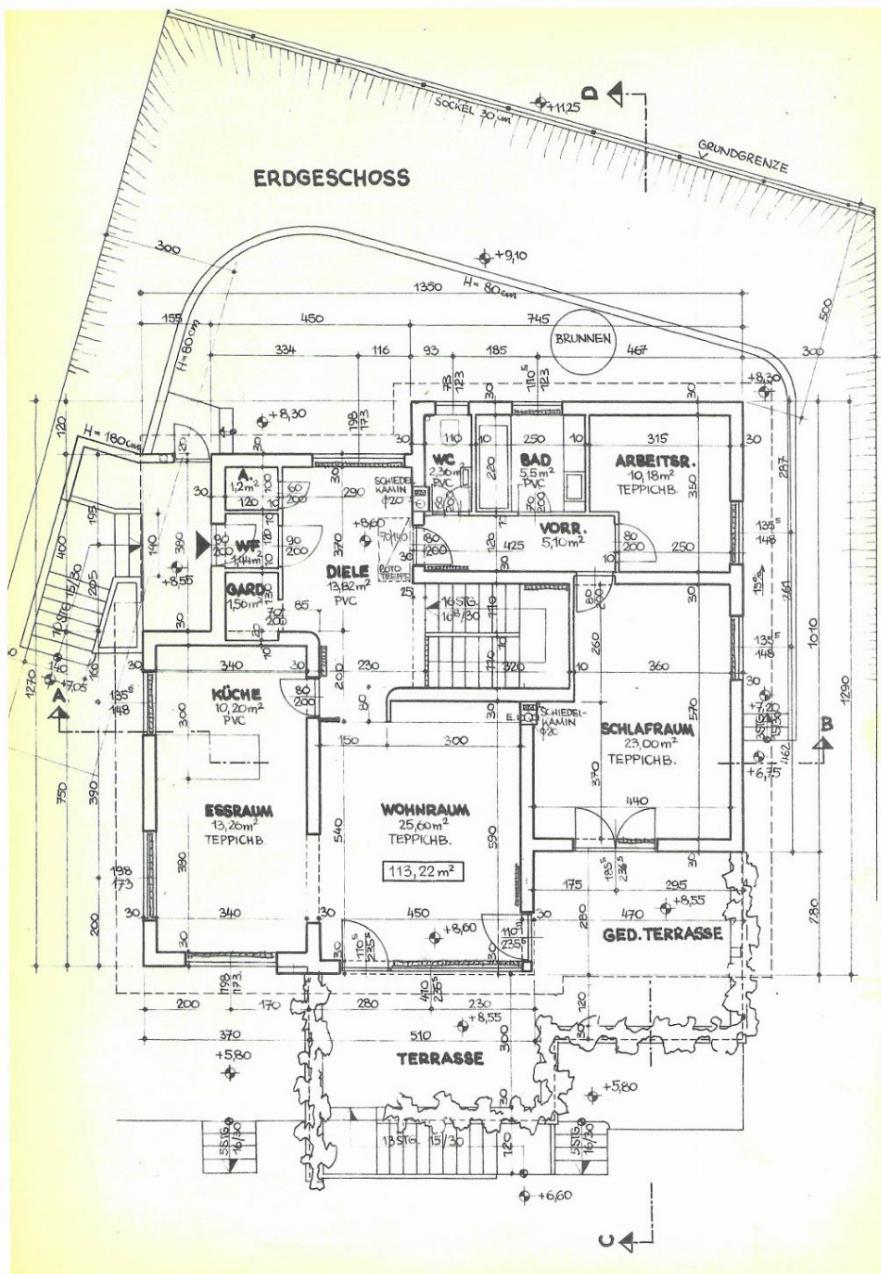


Garage und Einfahrt

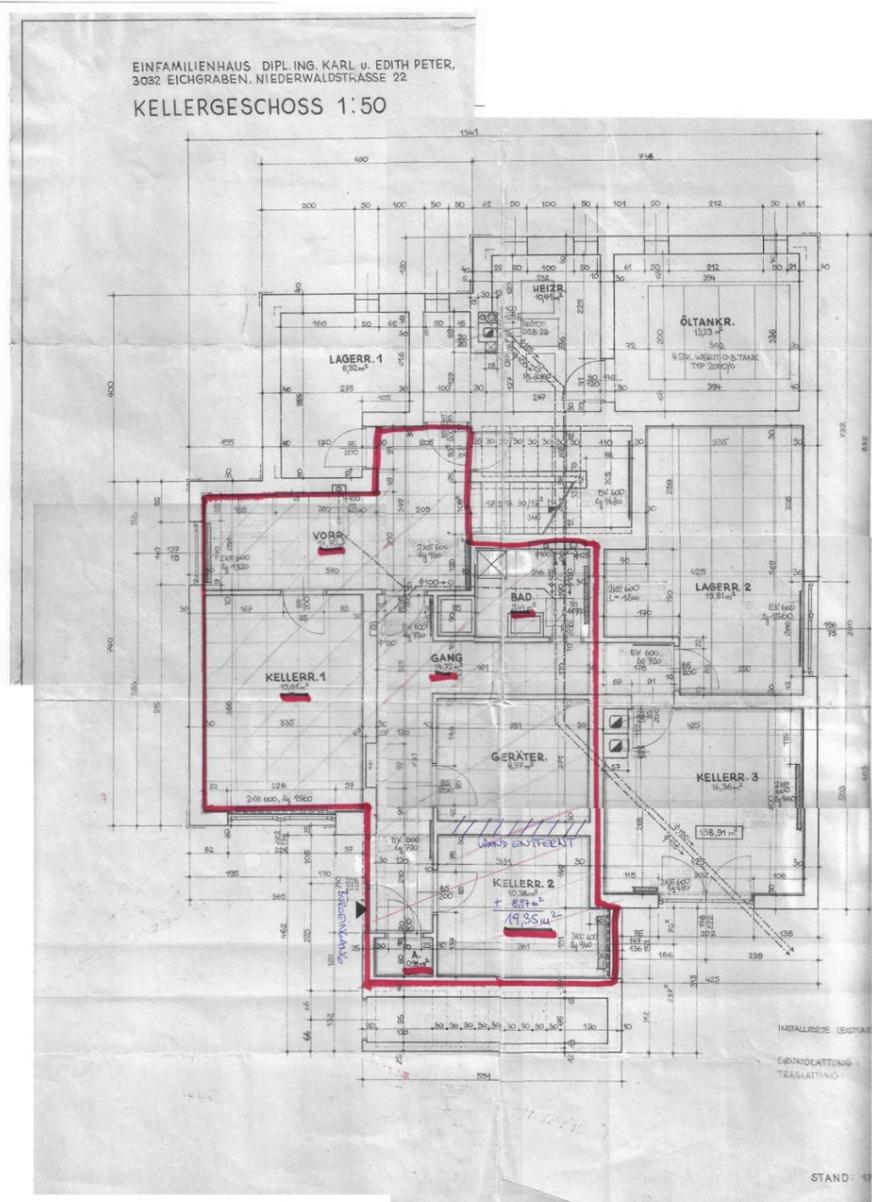
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Expose Architektenhaus



ARCHITEKTENHAUS IN EICHGRABEN – Hochwertig gebaut, perfekt gelegen

Da wo Eichgraben am schönsten ist!

- Nah zum Zentrum - Schulen - Kindergarten
- Zur Bahn fussläufig 8 Minuten
- Nach Wien-Auhof 20 Minuten



- 7 Zimmer
- 2 Bäder
- Gym
- Doppelgarage
- Architekenhaus

- 1113 m² Grundfläche
- 250 m² Wohnfläche
- grossflächige Terrassen
- Möbliert/Teilmöbliert
- Sackgasse - Spielstrasse

Architektenhaus in Bestlage von Eichgraben – zeitlose Qualität und Liebe zum Detail

Dieses besondere Einfamilienhaus wurde in den 1980er-Jahren von einem Architekten für die eigene Familie geplant und in höchster handwerklicher Qualität errichtet. Über Jahre hinweg entstand in liebevoller Eigenarbeit ein Zuhause, das sich durch Perfektion in Ausführung und Materialwahl auszeichnet.

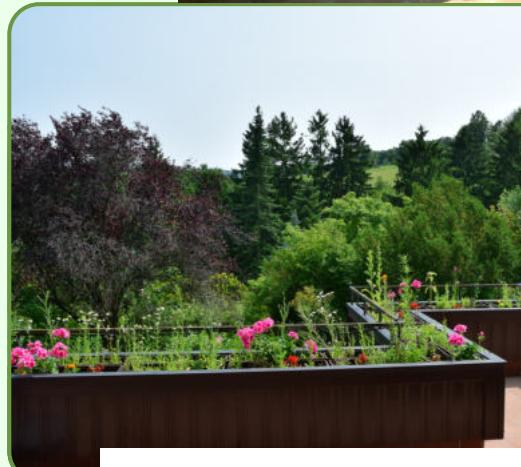
Besondere Merkmale

- Nachhaltige Bauweise mit besten Materialien: edler italienischer Cottoboden im Wohnbereich, Mahagoniholz-Fenster und -Türen, solide Bauweise ohne Kompromisse.
- Architektonische Raffinesse: großzügige Glasflächen mit Südausrichtung schaffen helle, freundliche Räume und eine offene Wohnatmosphäre.
- Wärme & Technik: Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Radiatoren im Souterrain, effiziente Luftwärmepumpe sowie ein Kamin im Wohnbereich für zusätzliche Behaglichkeit.
- Ruhige Lage mit Nähe zum Zentrum: in einer Sackgasse gelegen, ca. 8 Gehminuten zum Bahnhof und ins Ortszentrum. Durch die Hanglage gibt es kein direktes Vis-à-vis.
- Freiraum im Grünen: ein geschickt angelegter Garten mit Stützmauer schafft ebene Grünflächen, die zum Verweilen einladen.
- Praktisch & durchdacht: Garage mit zwei Stellplätzen im Hang integriert, großzügige Terrasse mit Blick ins Grüne, Nebenräume mit viel Stauraum.

Fazit

Dieses Haus ist das Gegenteil schnell gebauter „Würfelbauten“ von heute: Hier treffen architektonischer Anspruch, Perfektionismus und Langlebigkeit aufeinander. Ein Zuhause, das Wertigkeit, Komfort und eine unvergleichlich persönliche Note verbindet.

Obere Terrasse und Aussicht



Rund ums Haus

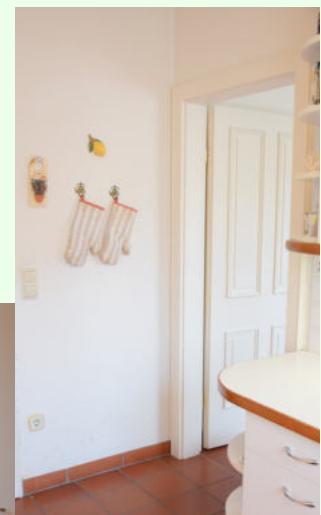
Rund ums Haus



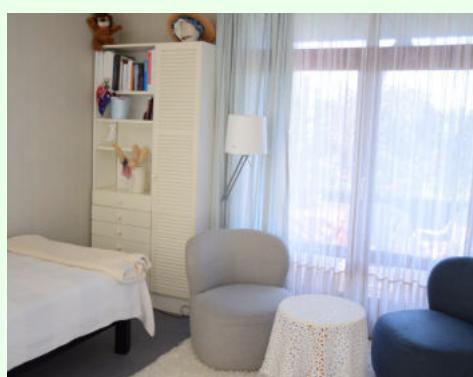
Wohn- Essbereich, Diele



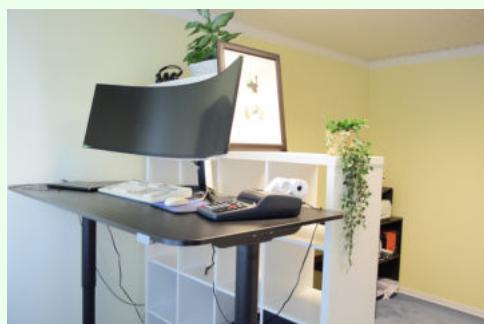
Küche, Bad WC



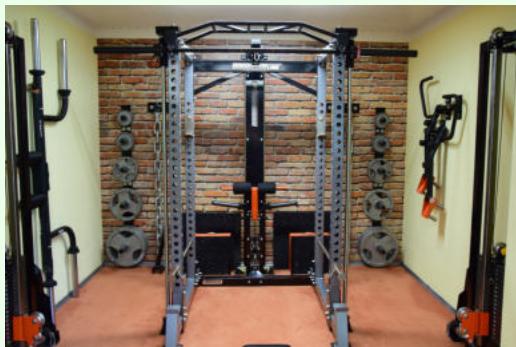
Arbeits-Schlafzimmer, Kinderzimmer



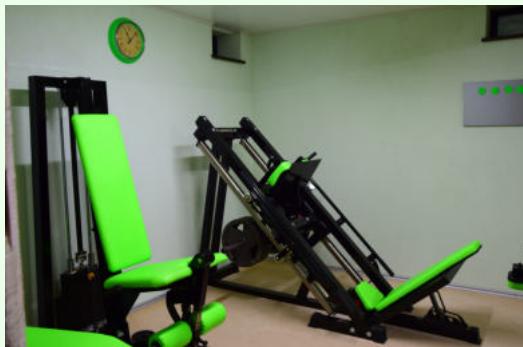
Erdgeschoss, Büro, Vorraum, Stiegenhaus



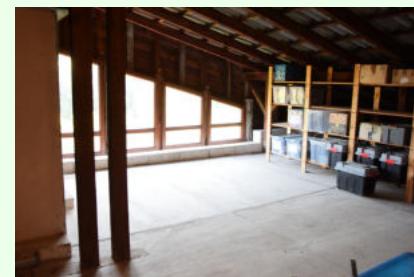
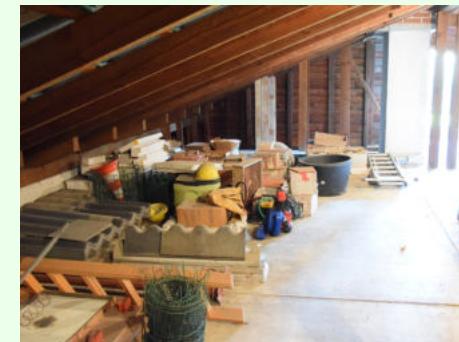
Gym, 2 Räume!



Beinraum



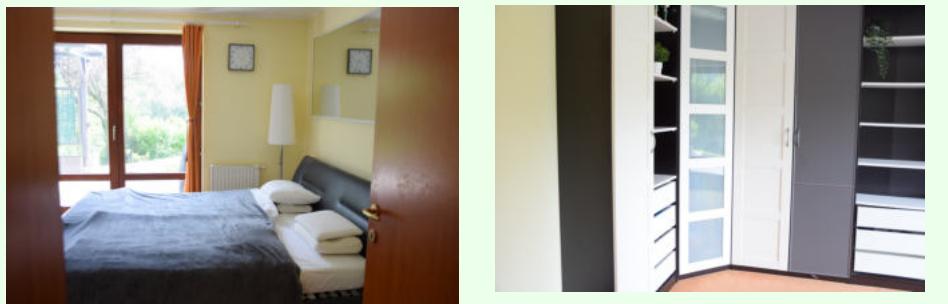
Heizraum, Dachboden



Garage



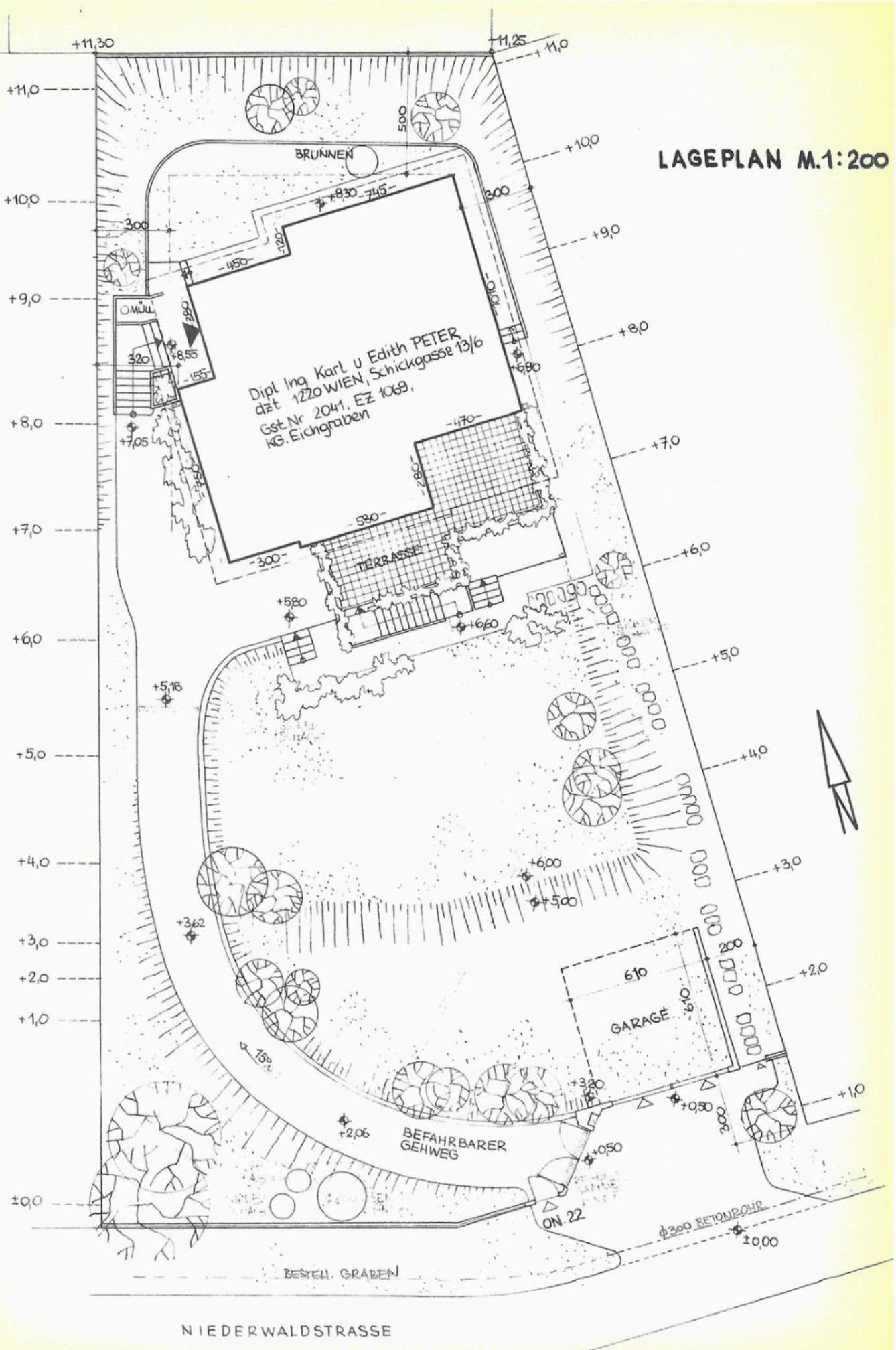
Gästezimmer, Bad



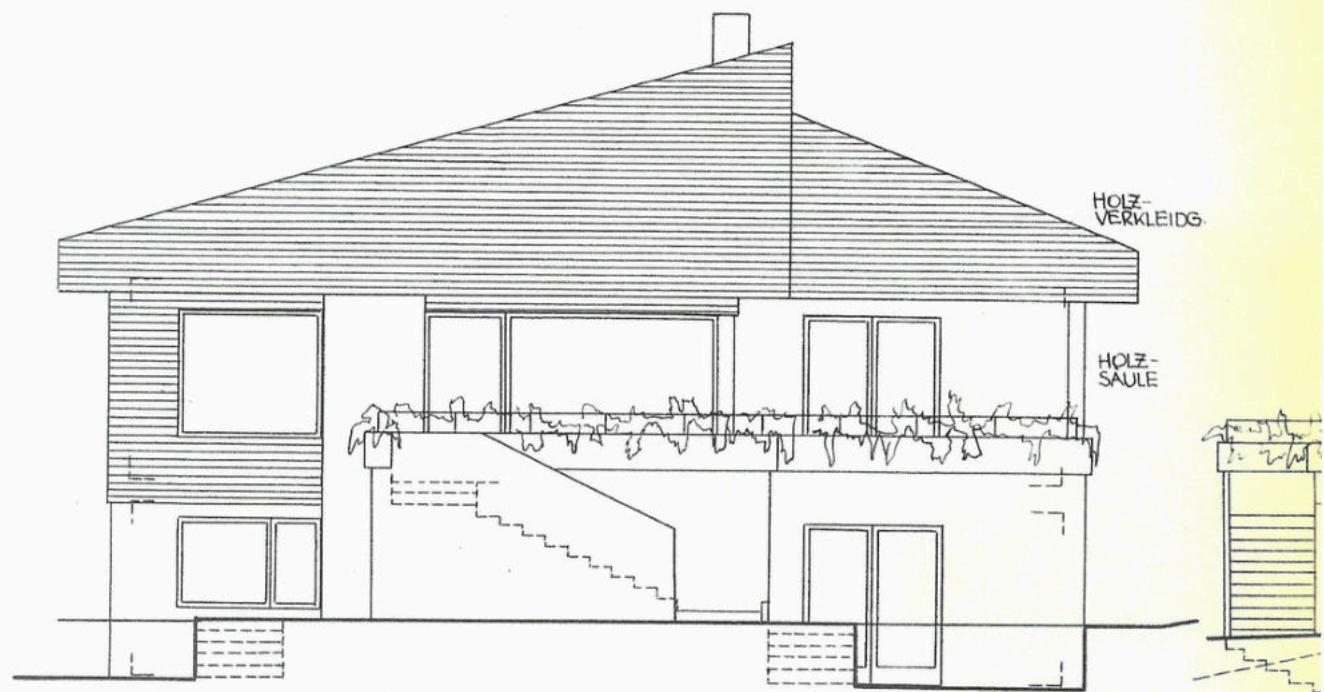
Werkstatt



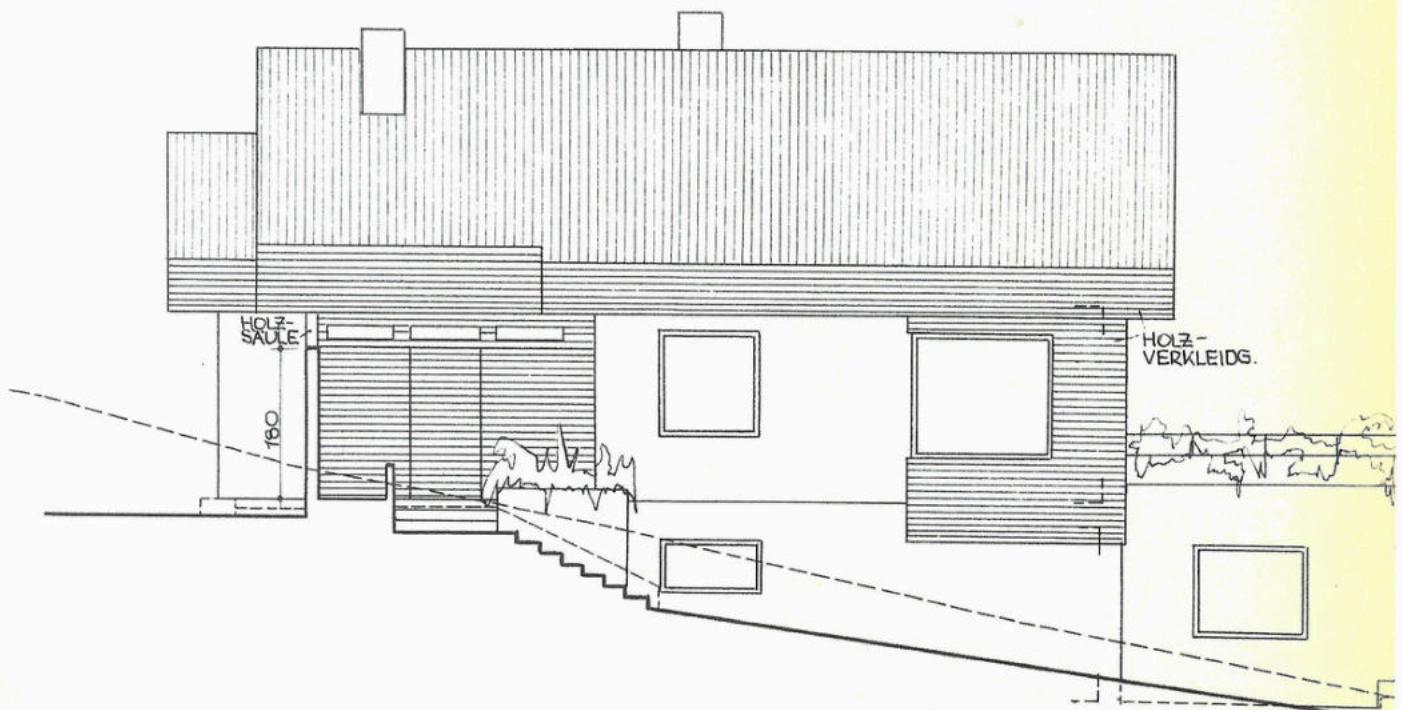
LAGEPLAN M.1:200



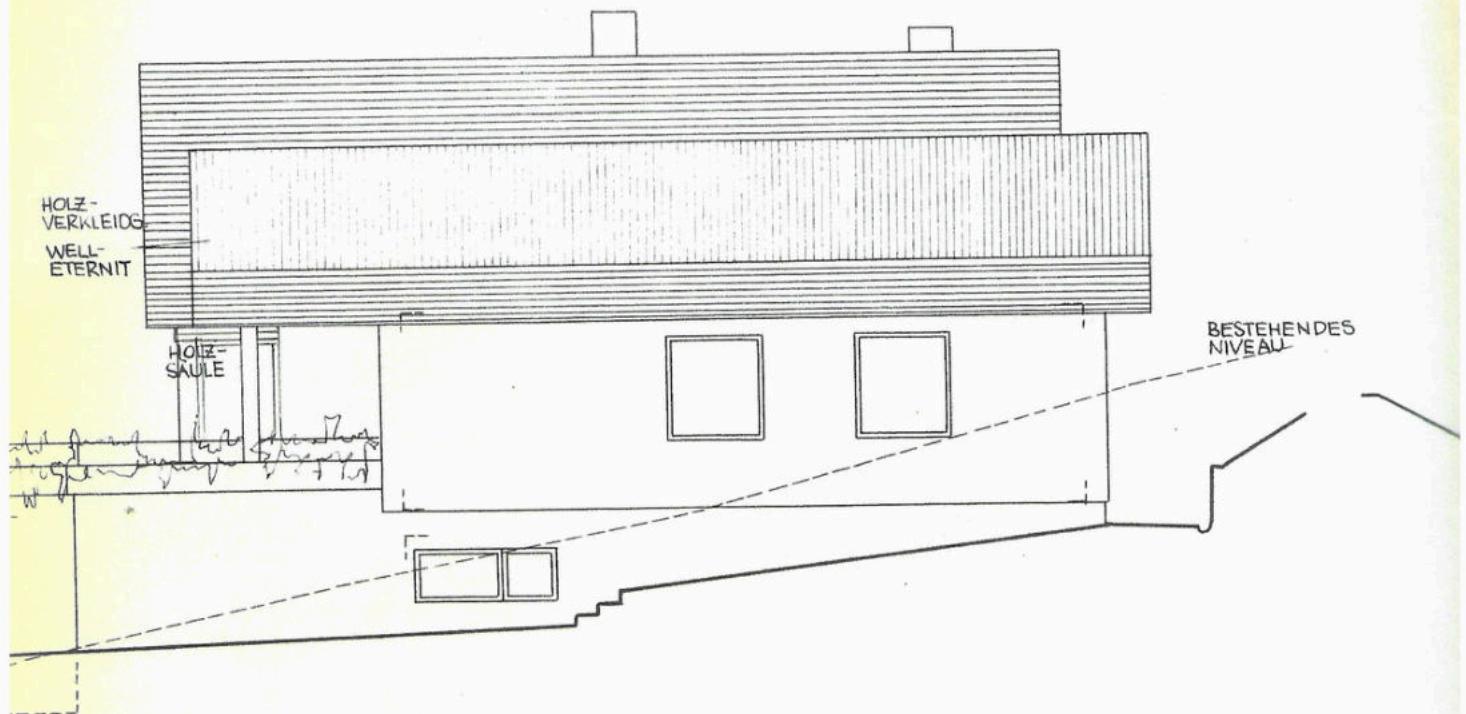
NIEDERWALDSTRASSE



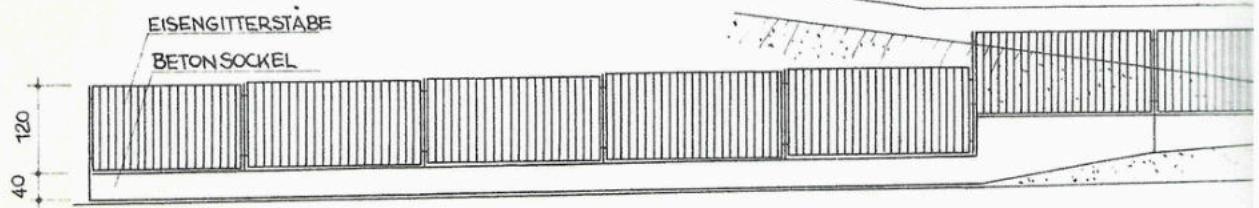
SÜDANSICHT



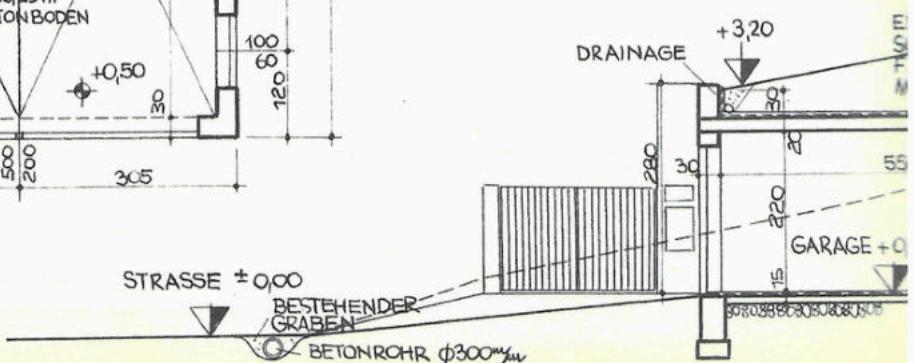
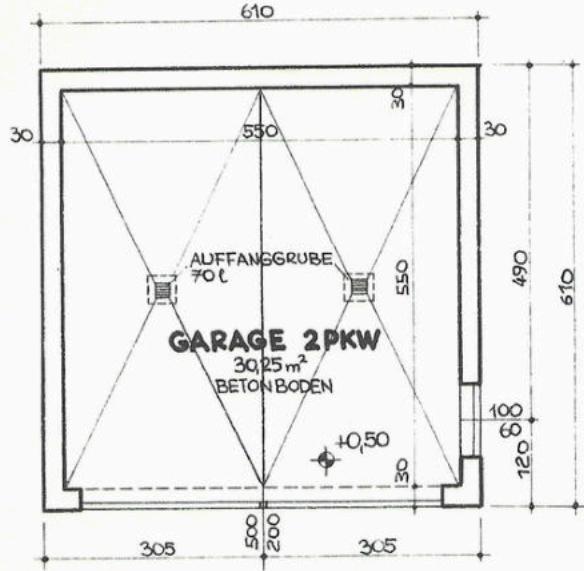
WESTANSICHT

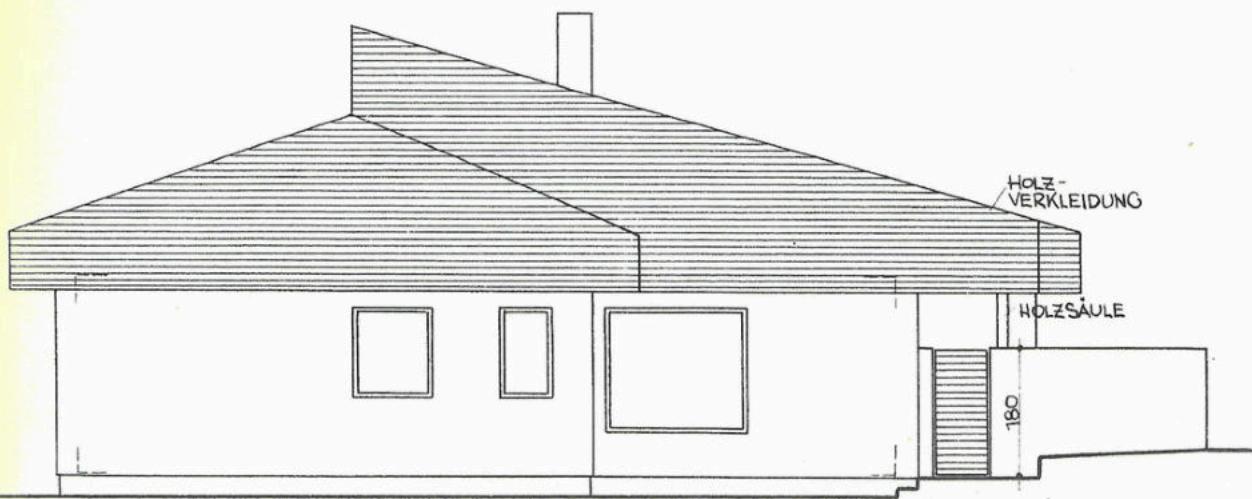


OSTANSICHT



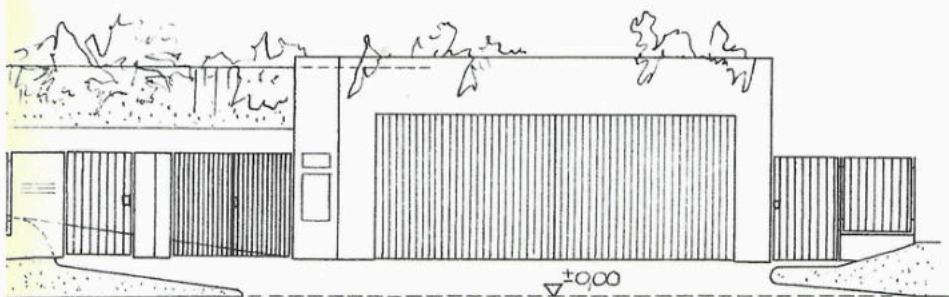
EINFRIEDUNG



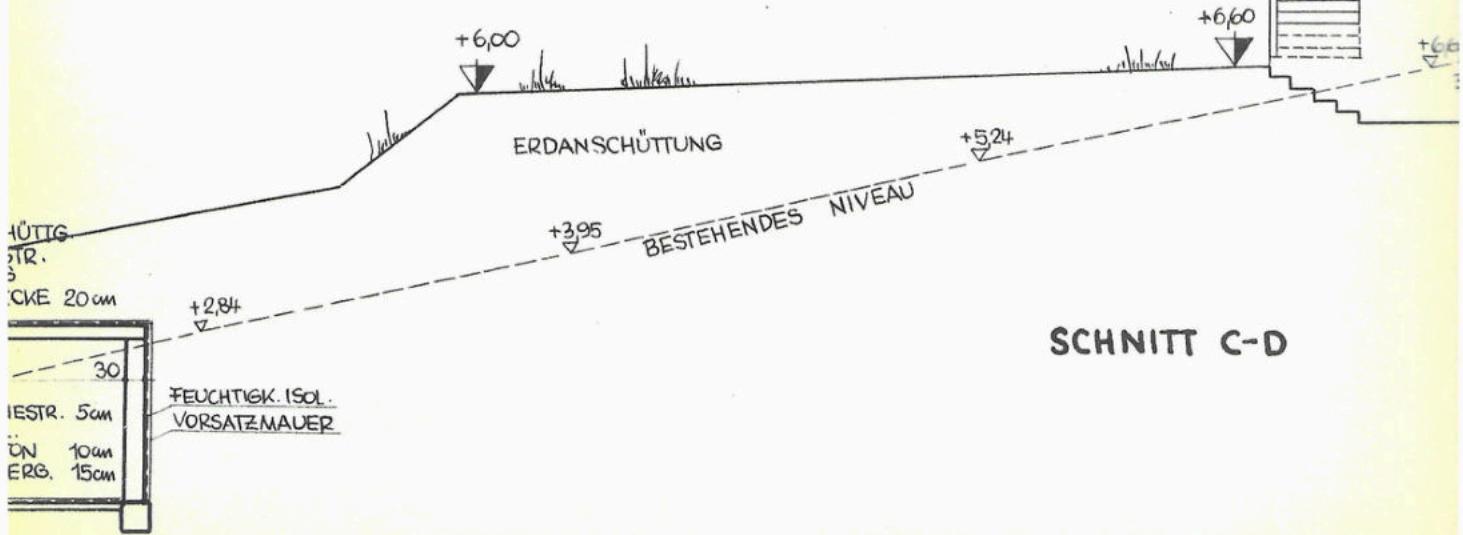


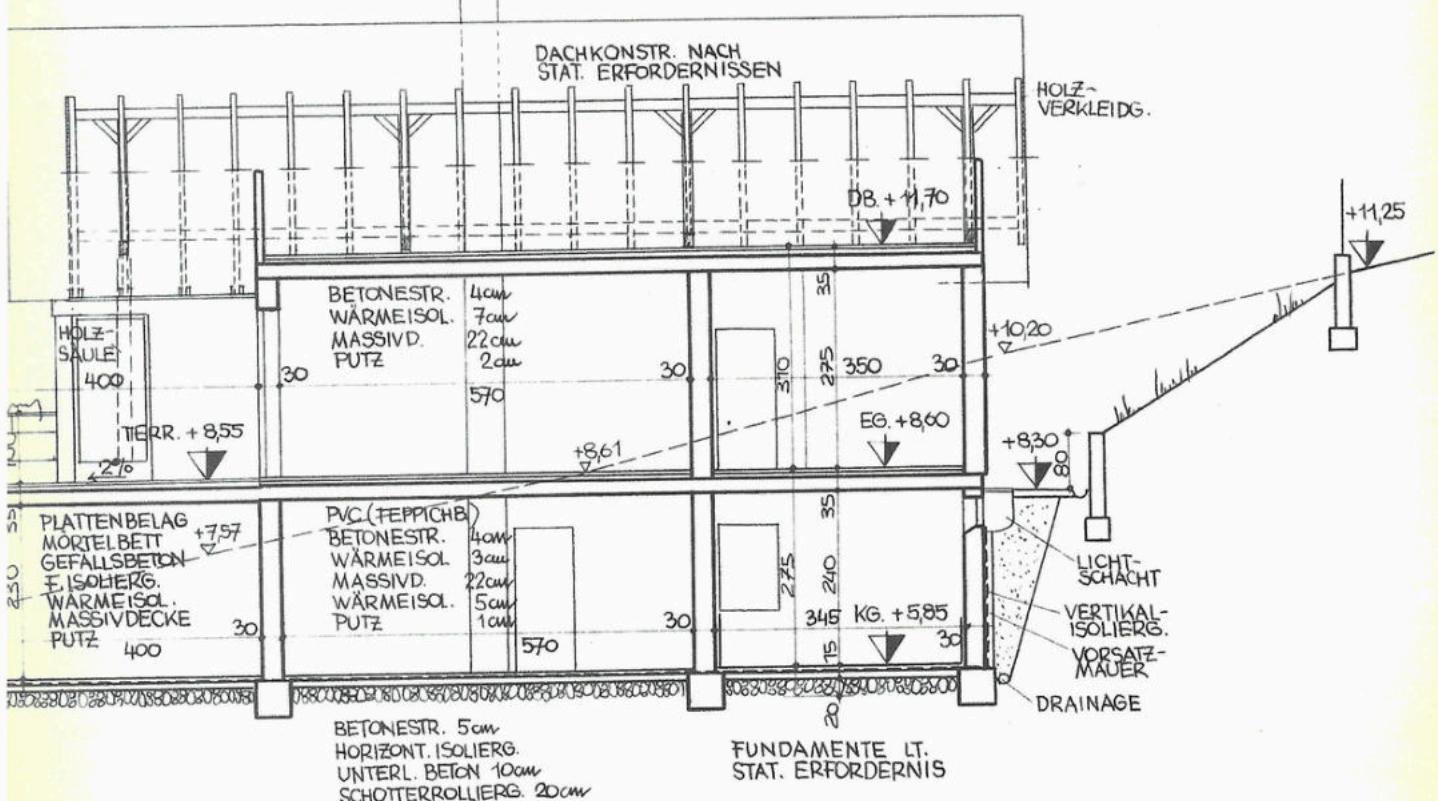
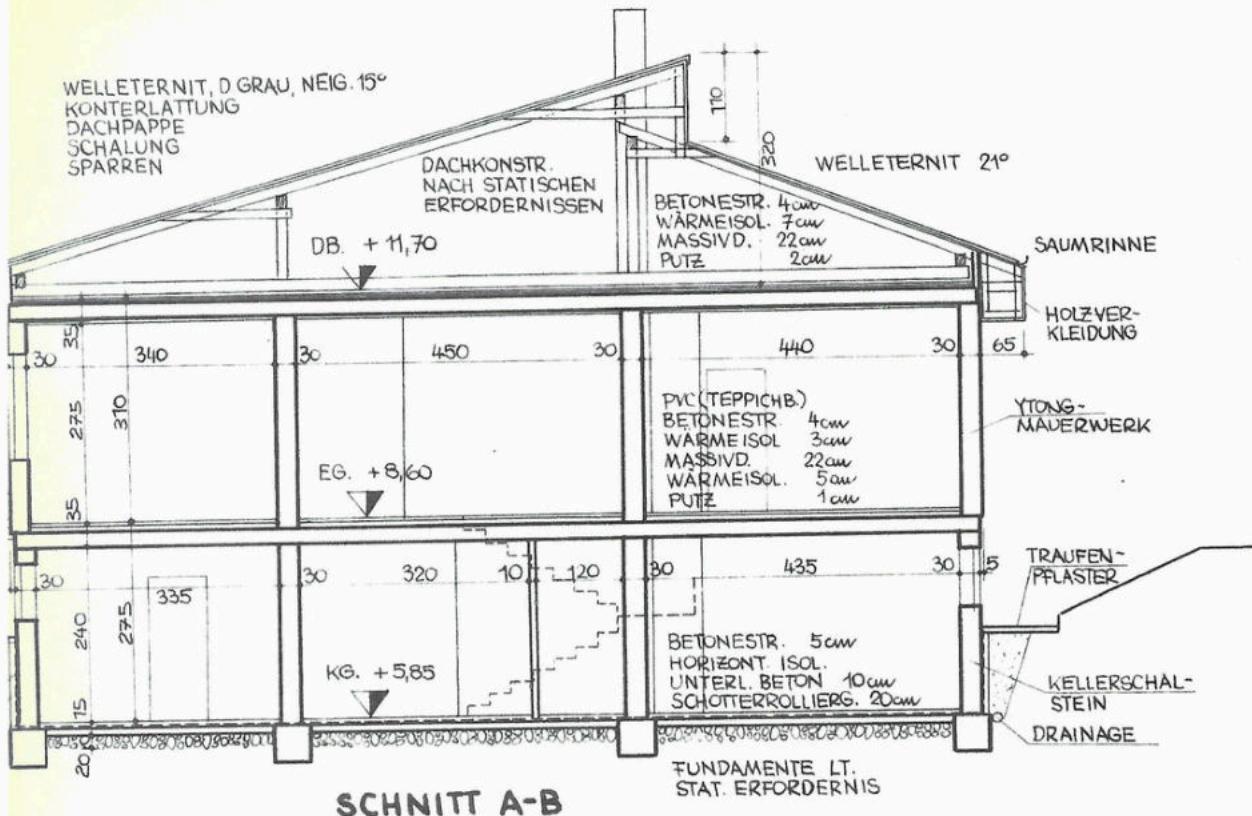
NORDANSICHT

VERTIKAL
ISOLIERT
VORSATZ
MAUER
DRAINAGE

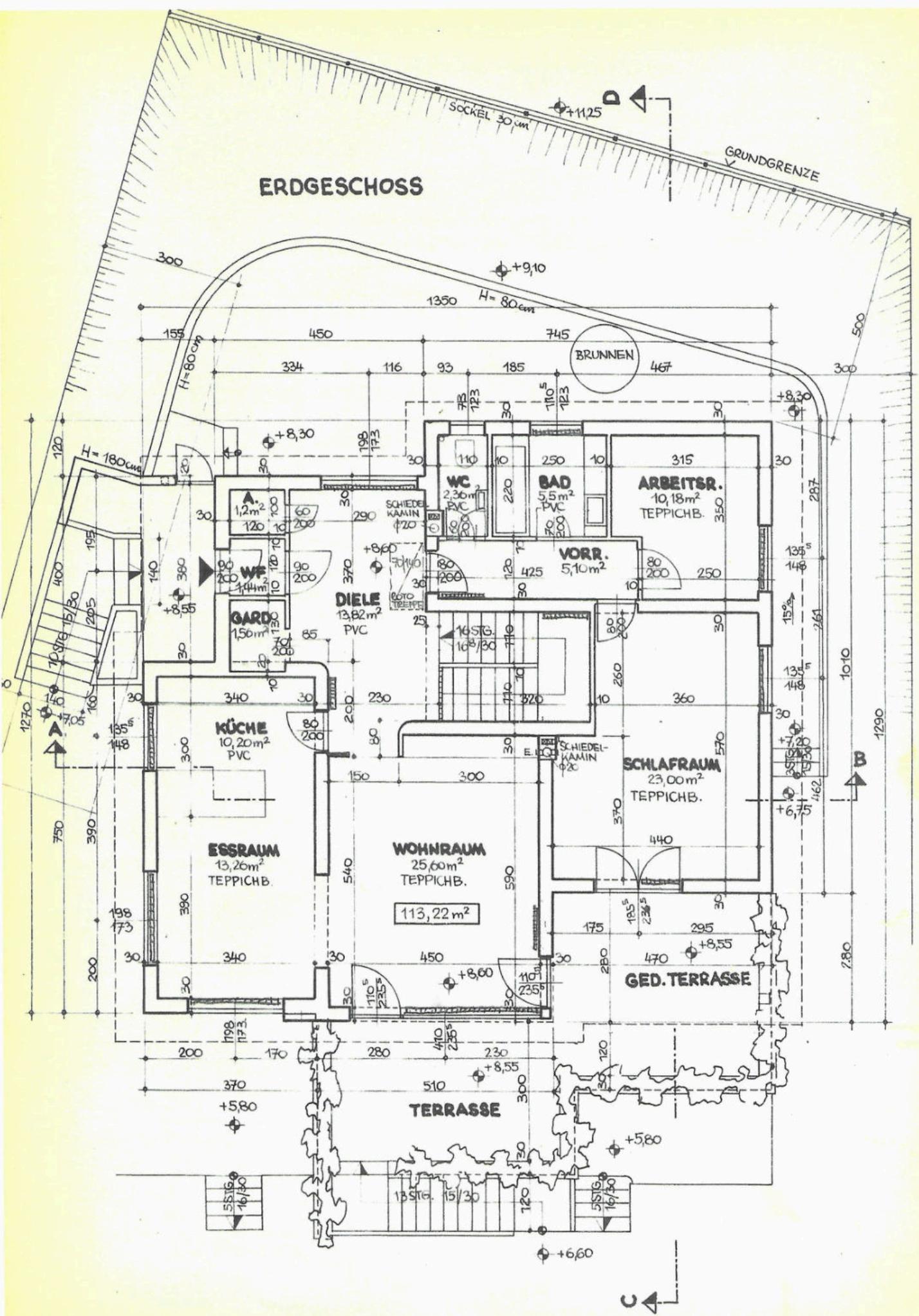


GRASSENANSICHT



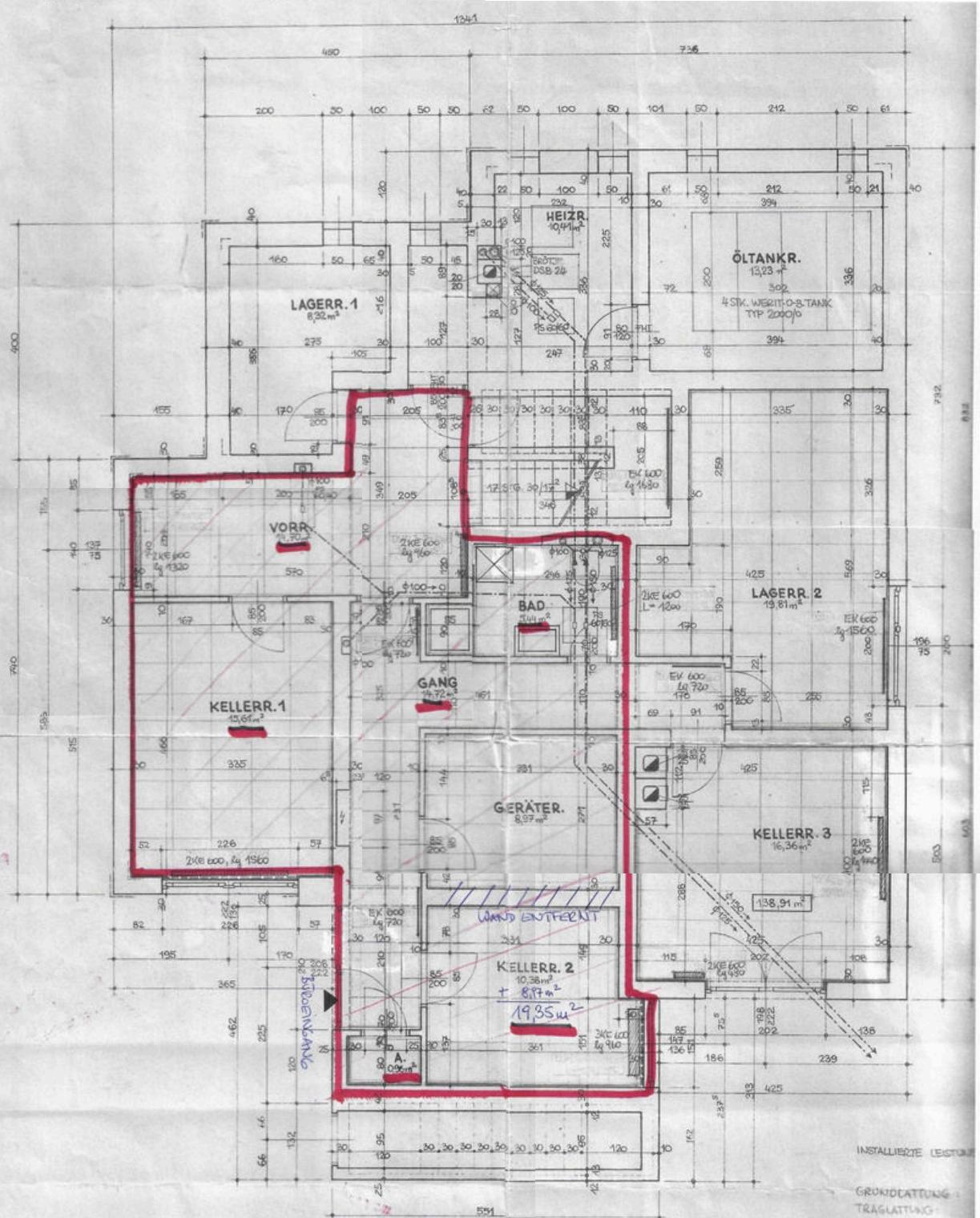


ERDGESCHOSS



EINFAMILIENHAUS DIPLO. ING. KARL U. EDITH PETER,
3032 EICHGRABEN, NIEDERWALDSTRASSE 22

KELLERGESCHOSS 1:50



INSTALLIERTE LEISTUNG:

STAND: 1