



# 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 m<sup>2</sup> Grundfläche
- 250 m<sup>2</sup> 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.

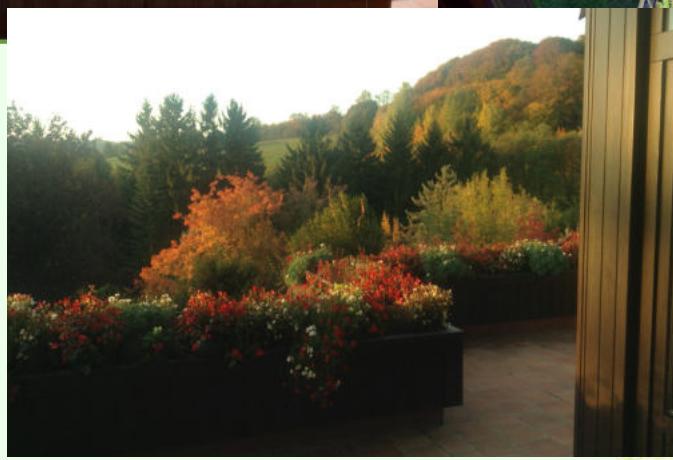
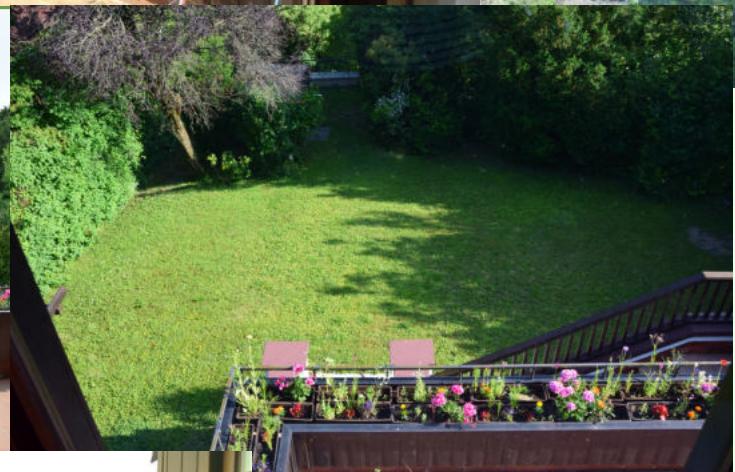
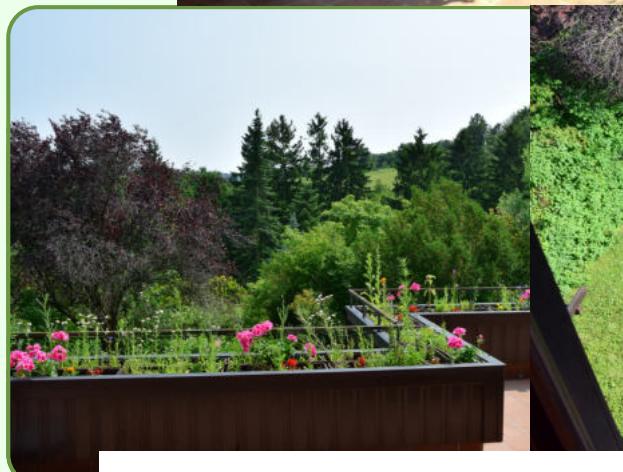
## **Besondere Merkmale**

- 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**

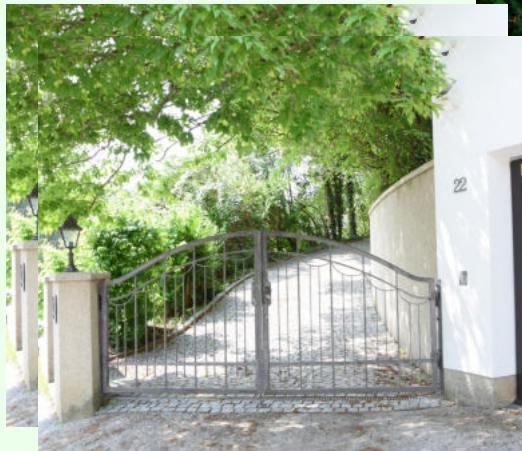
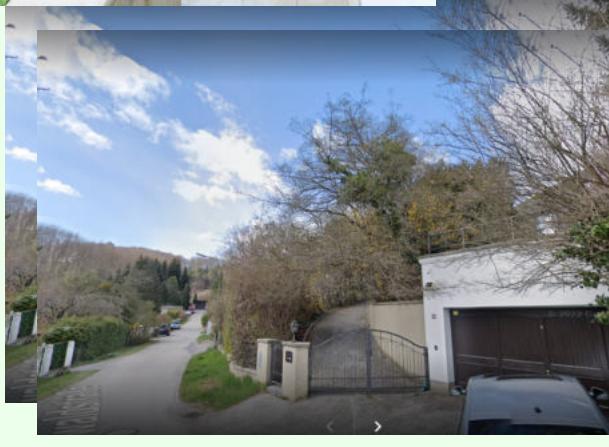
Dieses Haus ist das Gegenteil schnell gebauter „Würfelbauten“ von heute: Hier treffen architektonischer Anspruch, Perfektionismus und Langlebigkeit aufeinander. Ein Zuhause, das Wertigkeit, Komfort und eine unvergleichlich persönliche Note verbindet.

## Obere Terrasse und Aussicht



# Rund ums Haus

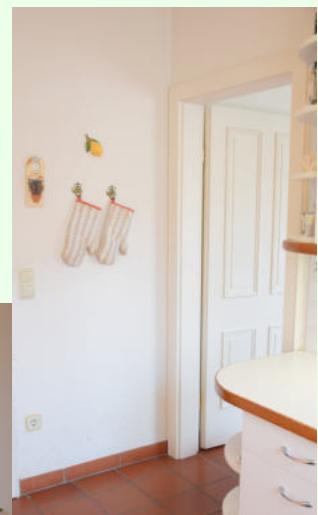
# Rund ums Haus



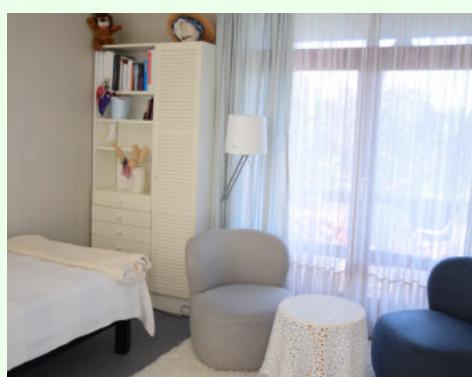
## Wohn- Essbereich, Diele



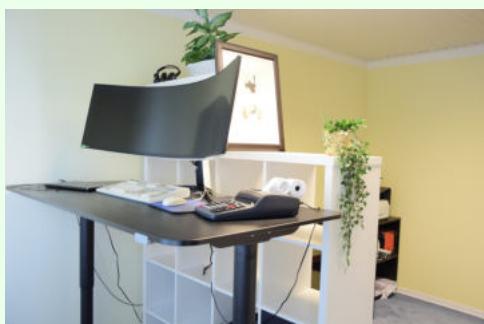
## Küche, Bad WC



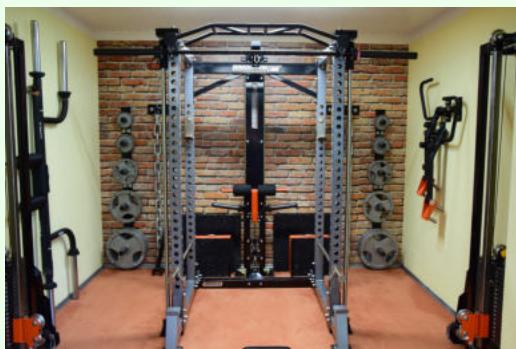
## Arbeits-Schlafzimmer, Kinderzimmer



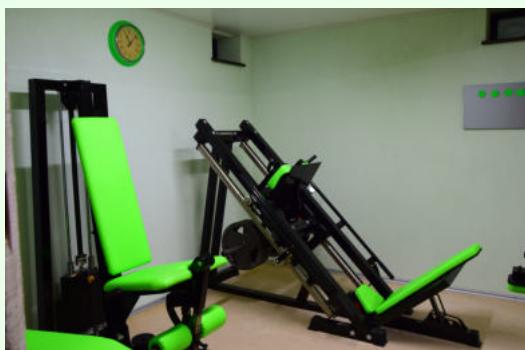
## Erdgeschoss, Büro, Vorraum, Stiegenhaus



## Gym, 2 Räume!



**Beinraum**



## Heizraum, Dachboden



## Garage



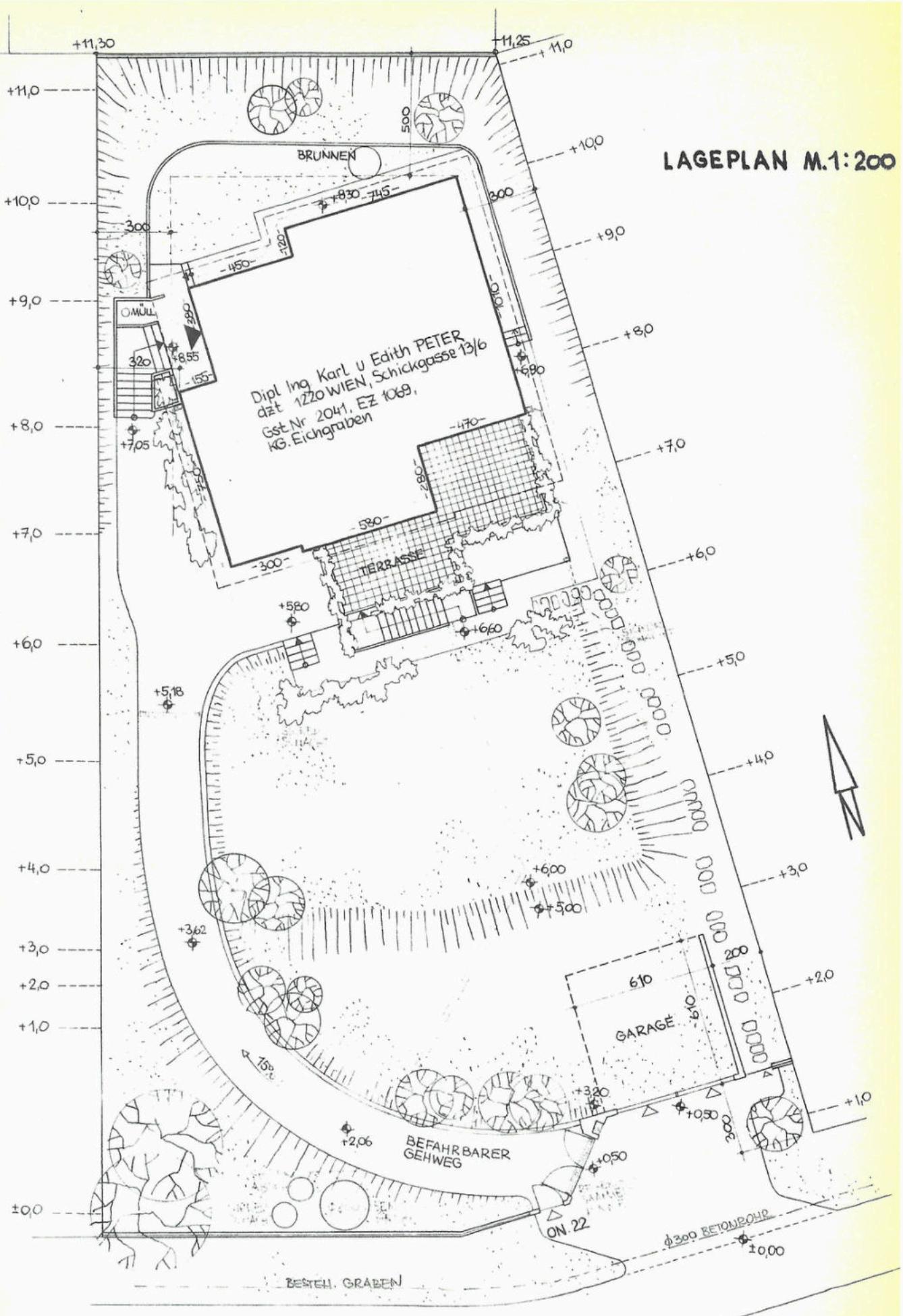
## Gästezimmer, Bad



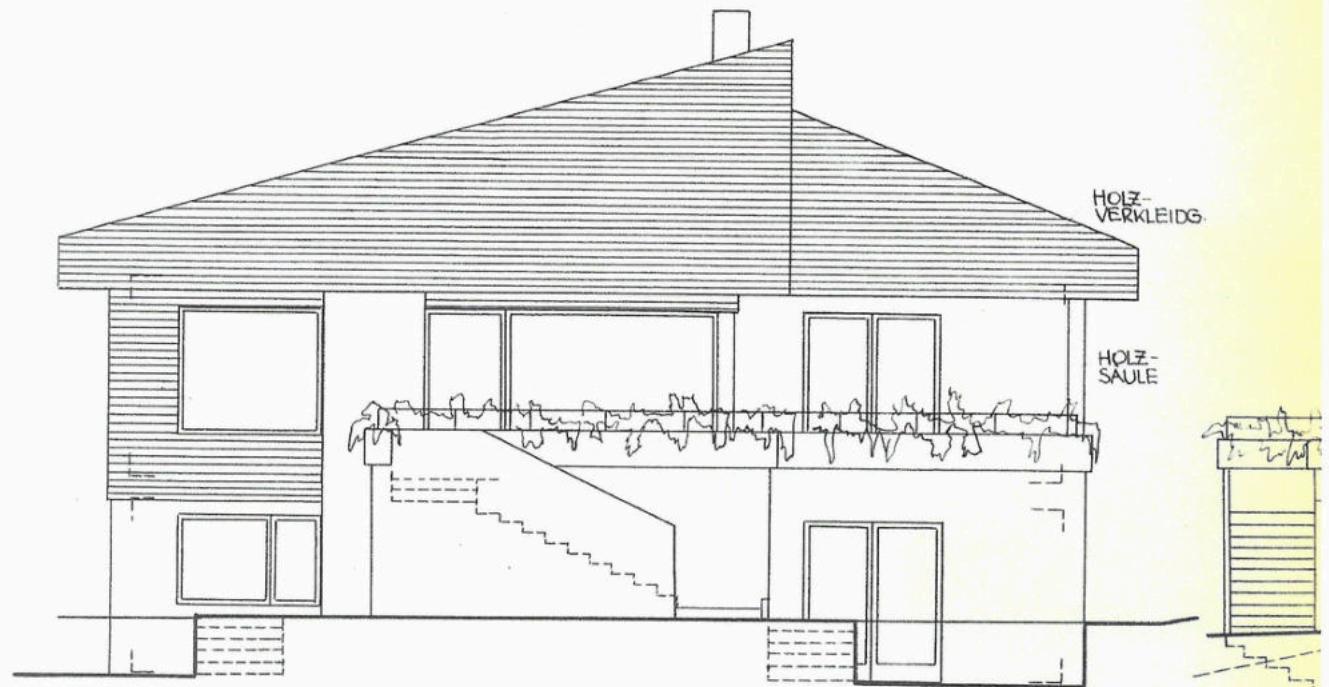
## Werkstatt



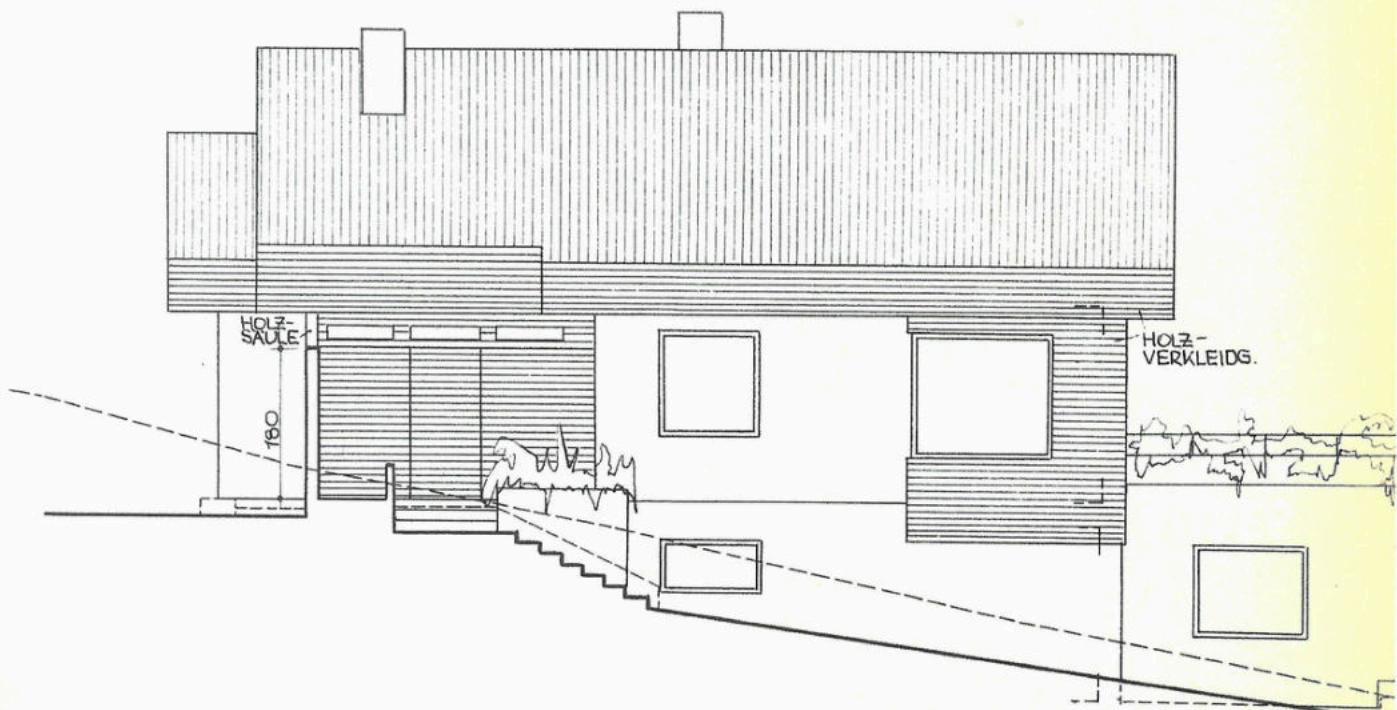
# LAGEPLAN M.1:200



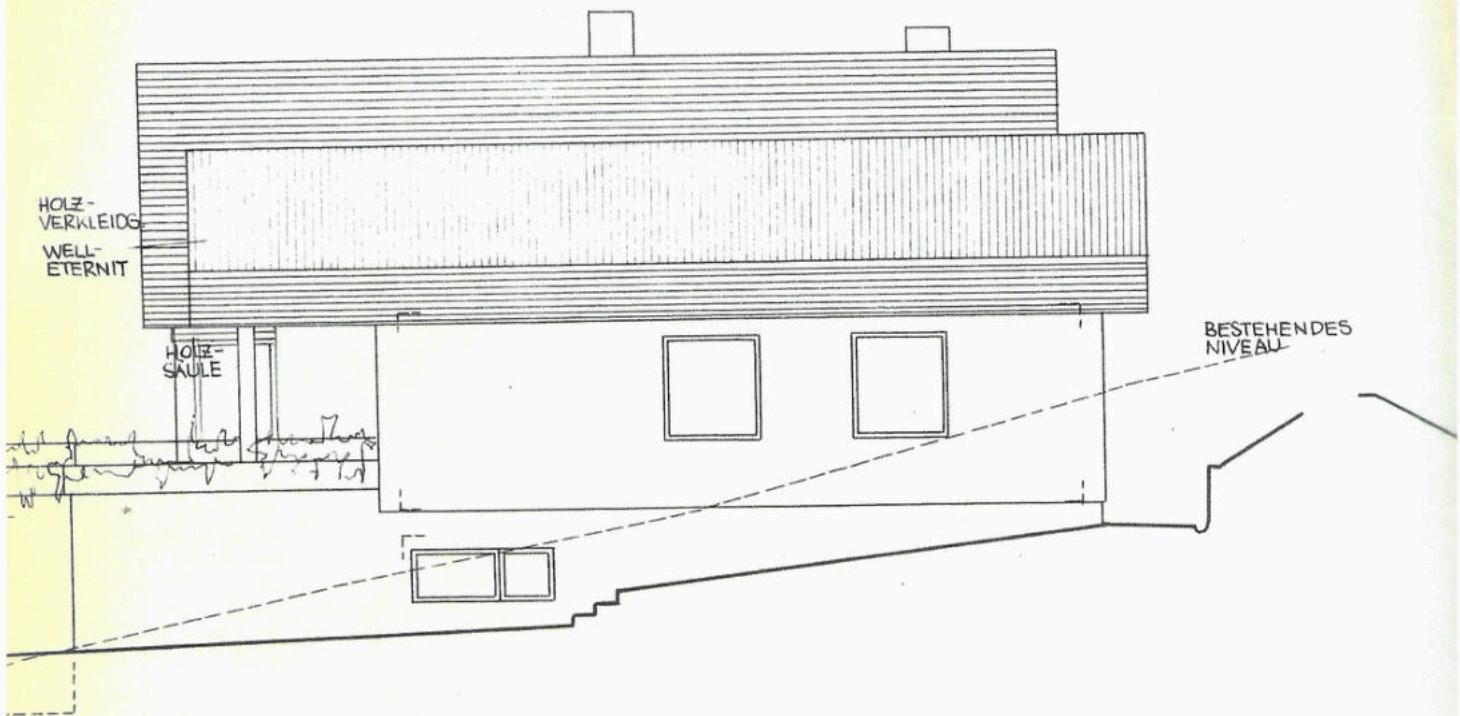
NIEDERWALDSTRASSE



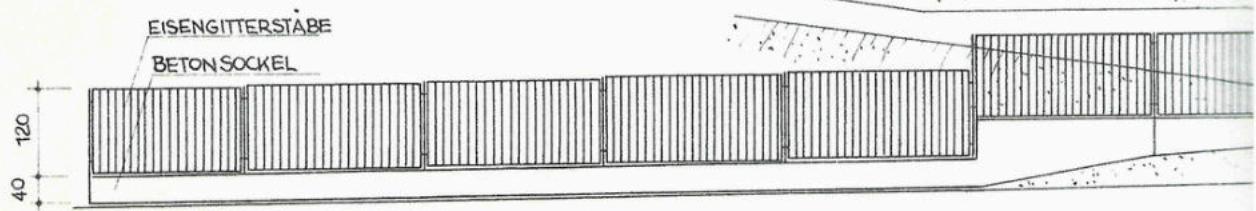
SÜDANSICHT



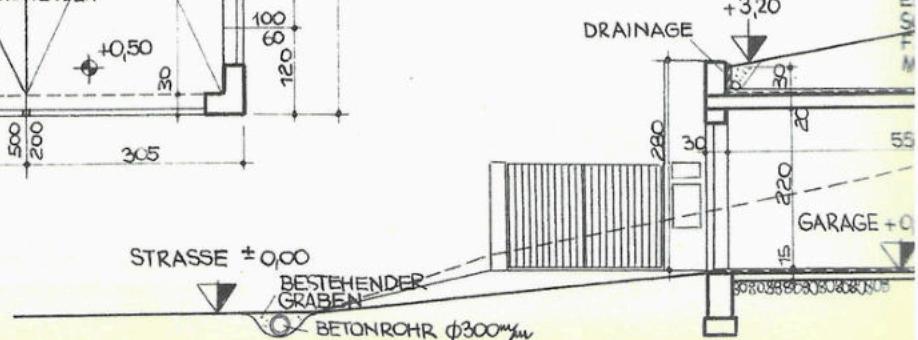
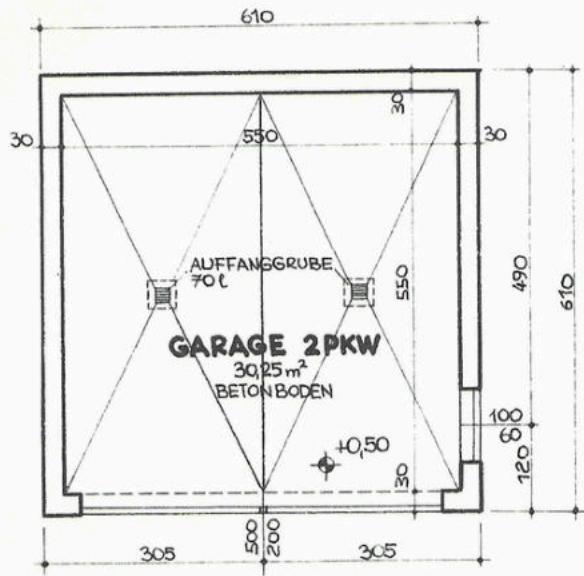
WESTANSICHT

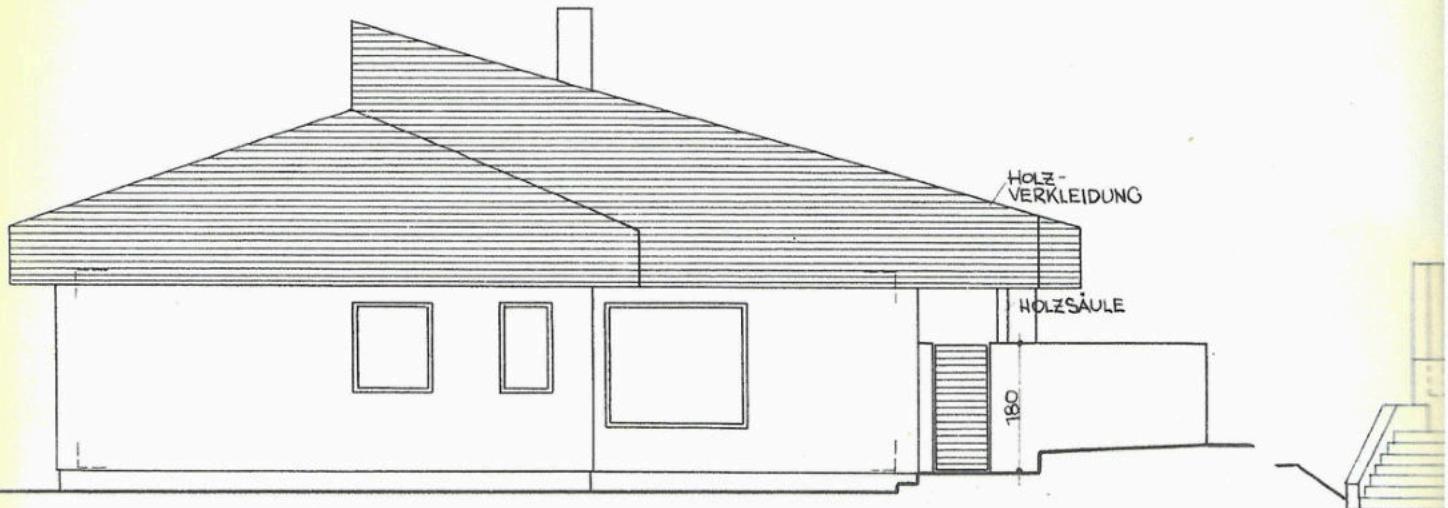


OSTANSICHT



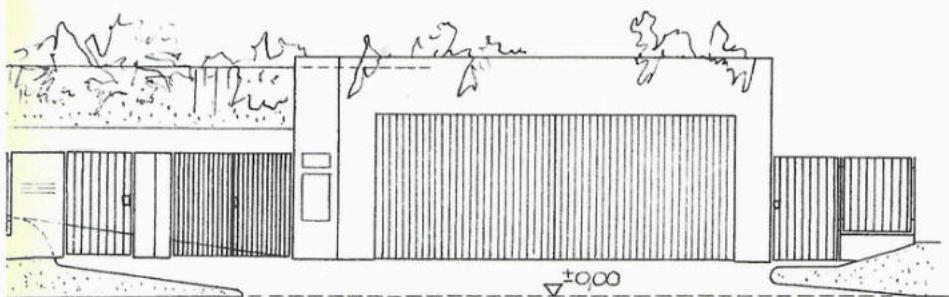
EINFRIEDUNG



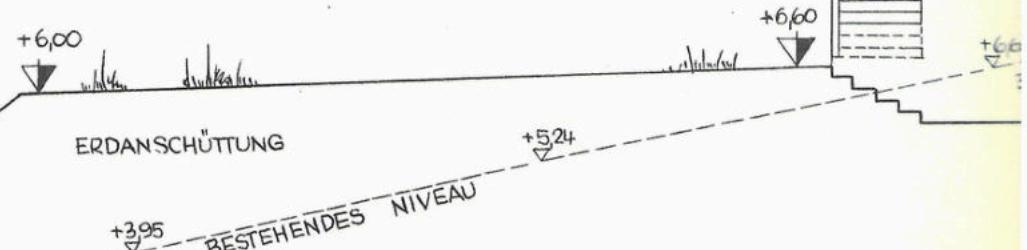
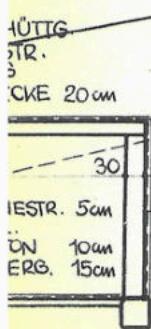


NORDANSICHT

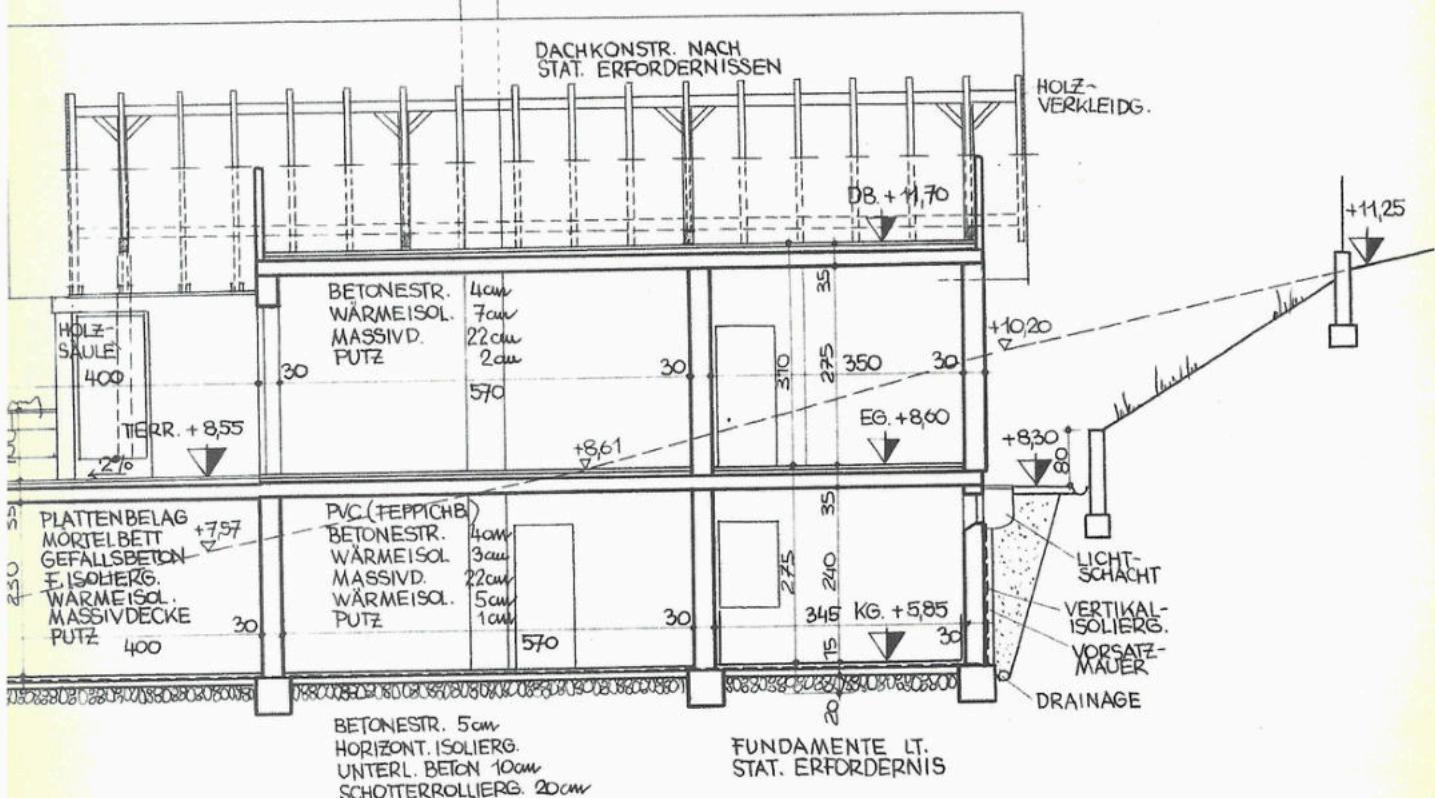
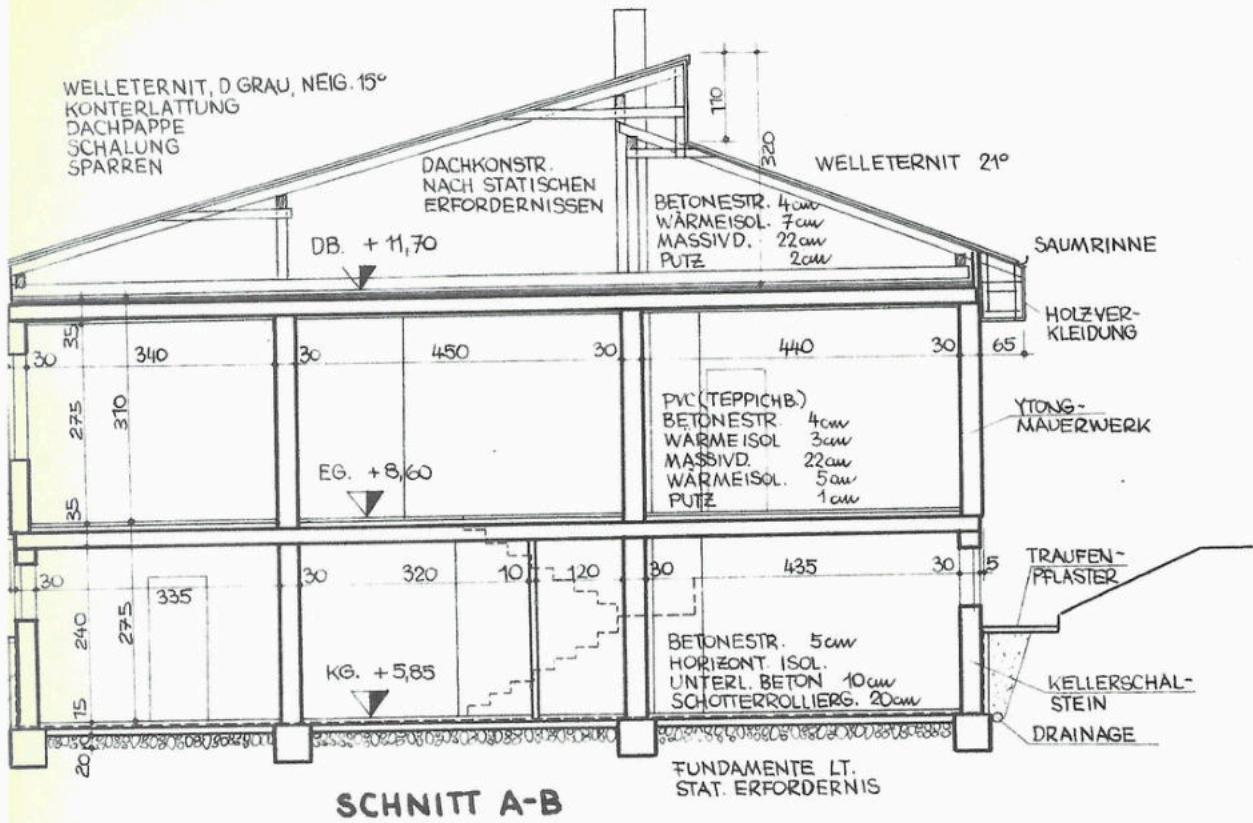
VERTIKAL  
ISOLIERT  
VORSATZ  
MAUER  
DRAINAGE



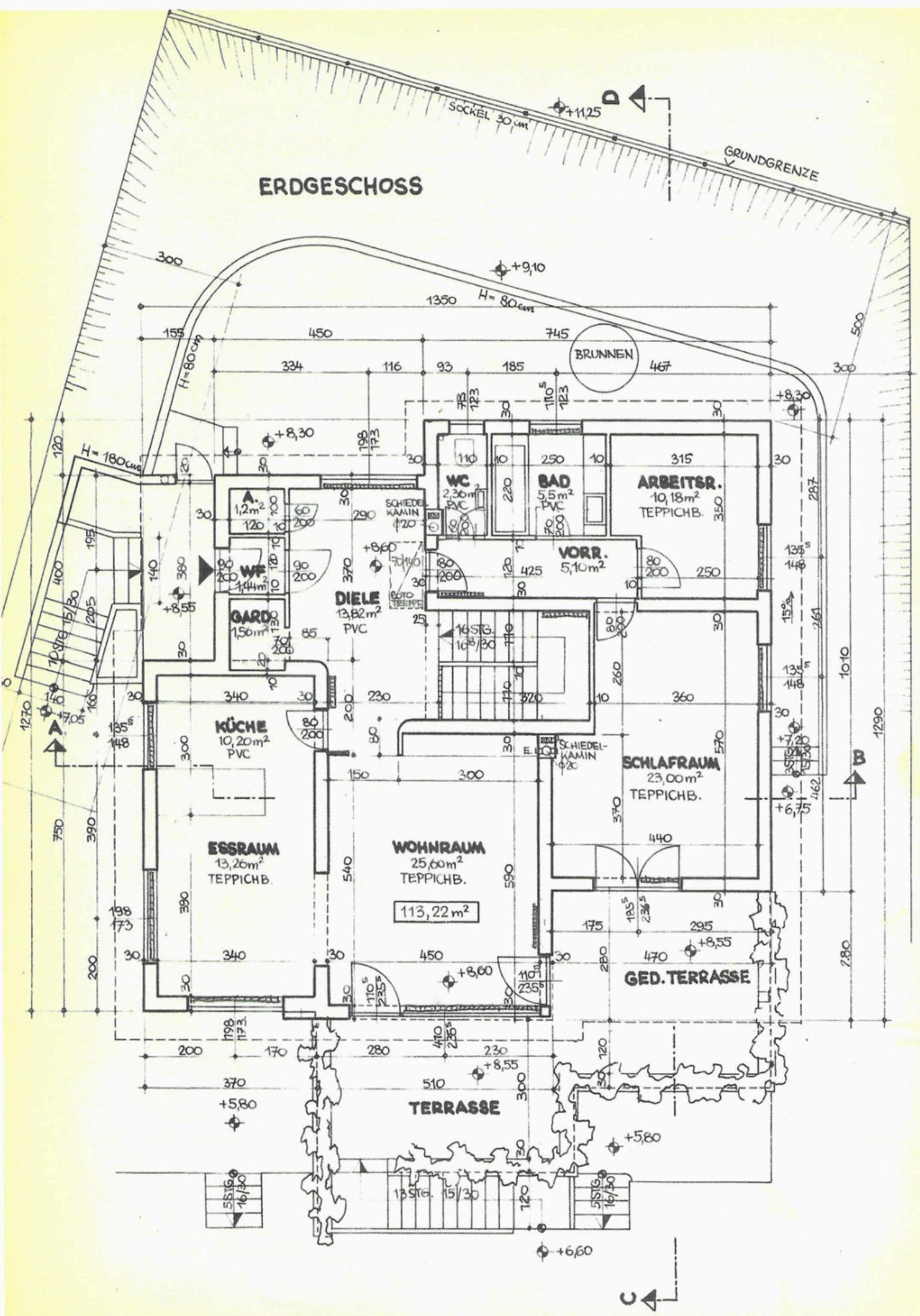
RASSENANSICHT



SCHNITT C-D

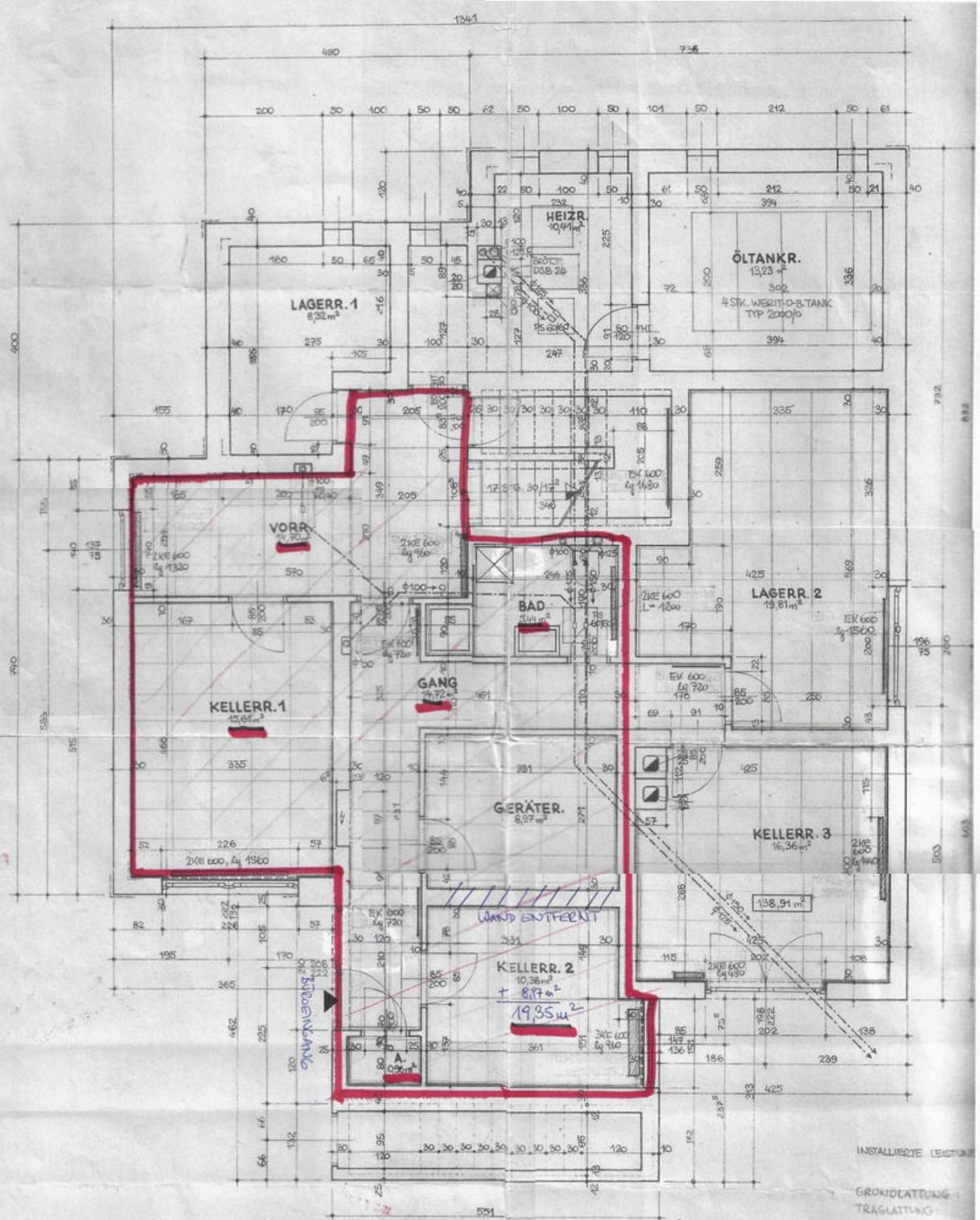


## **ERDGESCHOSS**



EINFAMILIENHAUS DIPL. ING. KARL u. EDITH PETER,  
3032 EICHGRABEN, NIEDERWALDSTRASSE 22

## KELLERGESESCHOSS 1:50



INSTALLIERTE LEISTUNG  
GRUNDAUSTATTUNG:

STAND: 10