

**OBJEKT Nr. 2928**

**Architektenhaus in Eichgraben/Stein**

**IDYLLISCHE LIEGENSCHAFT  
AUF NAHEZU UNEINSEHBAREM GRUND  
IN ABSOLUTER GRÜNRUHELAGE**

Grundfläche: ca. 1.086 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 189 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 316 m<sup>2</sup>

6 Zimmer, 3 Bäder, 3 WC, Galerie  
großflächiger Wohn-Essbereich  
offene Küche mit Markengeräten  
ca. 26 m<sup>2</sup> große Diele mit gemauertem Kachelofen  
Kaminofen mit Sichtfenster im Wohnbereich  
Vollkeller mit Hobbyraum, Stüberl und Sauna

neue Gaszentralheizung (Fußbodenheizung)  
sonnige Südterrasse mit Ausblick  
überdachte Nordterrasse mit Grillplatz  
Garage mit vorgelagertem PKW Abstellplatz  
Eigener Transportlift für schwere Einkäufe!

**Südlich ausgerichtetes Architektenhaus  
in absoluter Ruhelage!**

HWB: 95 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE: 1,22

**Kaufpreis: € 590.000,--**

Erfolgshonorar 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

**Ihr Betreuer:** Erwin Sedlacek  
**erreichbar unter:** 0664/8836 1414



Liegenschaftsbild



Hausansicht straßenseitig



Gartenansicht



S-Terrasse



N-Terrasse



Diele EG



Essbereich EG



offene Küche EG



Wohnbereich EG



Galerie DG



Zimmer 2 DG



Sauna KG

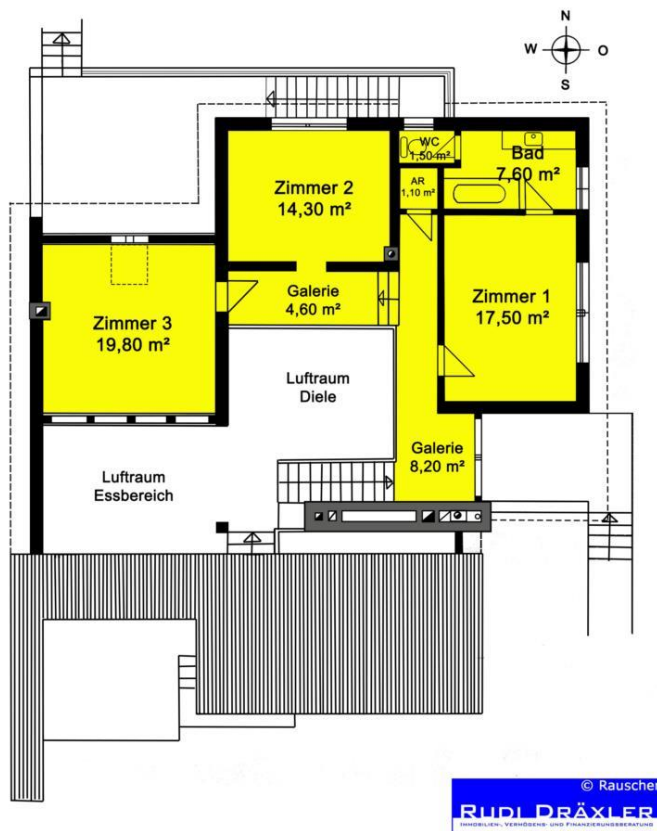
Das außergewöhnliche Architektenhaus befindet sich in guter Siedlungslage im Eichgrabner Ortsteil Stein. Das Objekt punktet vor allem durch die ruhige Lage in einer Sackgasse und den Ausblick auf den Wienerwald!

Die Errichtung des Einfamilienhauses erfolgte ca. 1990. Es bietet eine Wohnfläche von ca. 189 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen. Die offene und helle Bauweise des Architektenhauses, sowie die zwei ca. 42 m<sup>2</sup> großen fast uneinsehbaren Terrassen mit Garten sorgen für besonderen Wohnkomfort. Der Hauseingang befindet sich im Erdgeschoß und gliedert sich in Windfang, große Diele mit Ausgang auf die überdachte Nordterrasse, Badezimmer, Hauswirtschaftsraum, zwei Zimmer und einen repräsentativem Wohn- Ess- Küchenbereich mit Ausgang auf die ca. 16 m<sup>2</sup> große Südterrasse mit Ausblick.

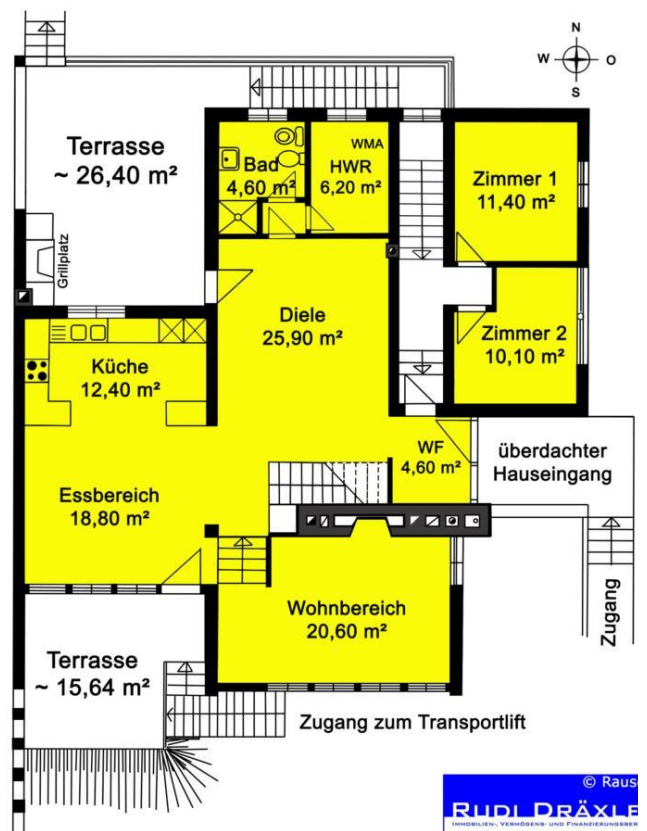
Ein Blickfang im Ess-Küchenbereich ist die Galerie im Dachgeschoß. Hier stehen ein drei Zimmer, ein AR, ein Badezimmer und ein separates WC zur Verfügung.

Der rund 127 m<sup>2</sup> große Vollkeller unterteilt sich in Heiz-, Geräte-, Keller- und Hobbyraum, ein Stüberl mit Duschbad, separatem WC und Sauna sowie einen Raum für das Heizmaterial. Das Highlight dieses Objektes ist der Transportlift, der von der Straße direkt in einen eigenen dafür geschaffenen Raum in den Keller fährt! Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Fußbodenheizung mittels einer Gaszentralheizung. Den neuen Eigentümern stehen außerdem eine straßenseitige Garage und ein vorgelagerter PKW-Abstellplatz zur Verfügung!

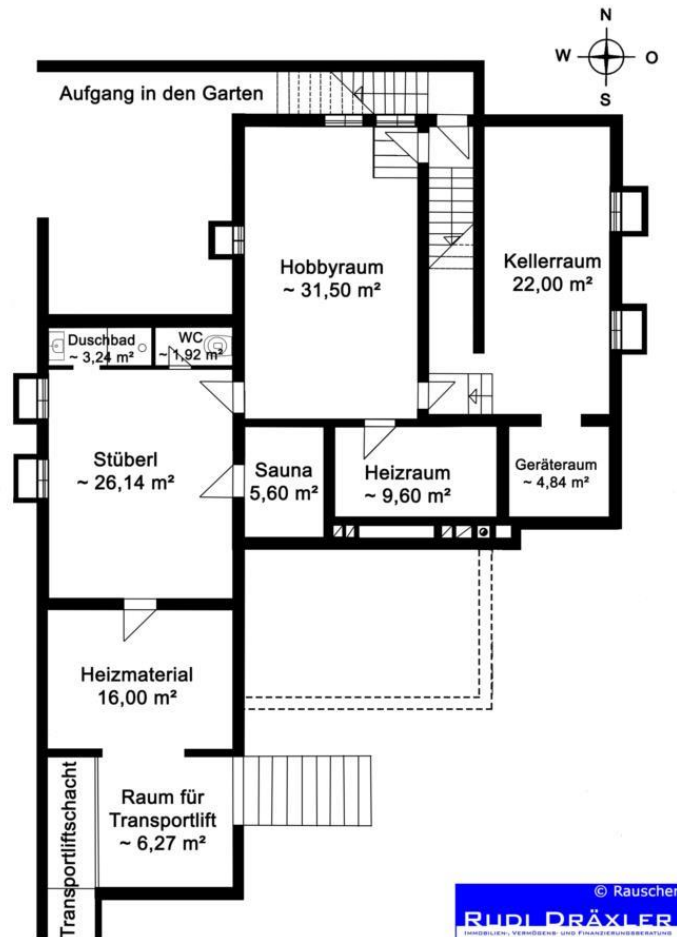
Liegenschaft mit garantierter Privatsphäre, Erholung und Entspannung vor allem durch die absolute Grünruhelage!



Plan Dachgeschoß



Plan Edgeschoß



Planskizze Kellergeschoß

Diese Angaben basieren lediglich auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und wurden von uns, da kein Anlass vorliegt an diesen Informationen zu zweifeln, nicht auf ihren Wahrheitsgehalt überprüft. Für die nachträglich festgestellte Unrichtigkeit der Informationen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen des Eigentümers wird keine Haftung/Gewähr übernommen. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996.

Der Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihnen im Falle eines Kaufabschlusses ein Erfolgshonorar von 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % gesetzlicher MwSt. verrechnen werden.