



Objekt: 1252

Holzblockhaus als Büro oder Praxis – hochwertige Ausstattung und nachhaltiges Raumkonzept

3032 Eichgraben, Lenaustraße 16

Reischel Immobilien GmbH

Breitenfurter Straße 372 / Stg. 9
1230 Wien

Tel.: +43 1 336 8080
Fax: +43 1 336 8080-80

kontakt@reischel.at
www.reischel.at

Daten im Überblick

ImmoNr.	1252
Straße	Lenastraße 16
PLZ	3032
Ort	Eichgraben
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	253 m ²
Grundstücksgröße	860 m ²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	2
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	2018
Qualität - Lage	gut
Qualität - Ruhe	sehr gut
Qualität - Zustand	gut
HWB	28,43 kWh/(m ² a)
Klasse HWB	A
Stellplätze	2 Garagen
Befuerung	Pelletheizung, Solar
Heizungsart	Fußbodenheizung
Unterkellert	Ja
Kaufpreis	999.000,00 €
Kaufpreis pro qm	897,57 €
Provision	3% zzgl. 20% MwSt.

Beschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie in Maria Anzbach/Unteroberndorf, direkt an der Gemeindegrenze zu Eichgraben, bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, Freiberufler, Ärzte, Therapeuten oder Kanzleien, die einen repräsentativen und nachhaltigen Standort mit großzügigem Raumangebot suchen.

Das Einzugsgebiet ist groß, die umliegenden Gemeinden bestehen hauptsächlich aus Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen. Das Einkommensniveau im Speckgürtel ist tendenziell hoch. Auch liegen Sie in der Mitte zwischen Wien und St. Pölten und bieten somit für die Umgebung eine gute Nahversorgung mit kurzem Weg zu Ihnen.

Das 2018 errichtete Massivholz-Blockhaus überzeugt durch seine hochwertige ökologische Bauweise, modernste Haustechnik sowie ein durchdachtes Raumkonzept, das Arbeiten und Wohnen optimal miteinander verbindet.

Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, laut Eigentümer bis zu 52 % der Immobilie als Büro- oder Praxisfläche steuerlich geltend zu machen. Dadurch eignet sich das Objekt hervorragend um Ihre Arbeitsumgebung und Arbeitsräume mit einem nachhaltigen Immobilienkonzept zu kombinieren.

Das Gebäude erstreckt sich über drei Ebenen und bietet insgesamt rund 253 m² Nutzfläche mit vielseitig nutzbaren Räumen.

Bereits das Untergeschoss verfügt über einen separaten Eingang und eignet sich dadurch ideal als eigenständige Büro- oder Praxiseinheit. Hier befinden sich drei Büroräume bzw. Behandlungsräume sowie ein Duschbad mit WC. Ergänzt wird diese Ebene durch Technik-, Lager- und Haushaltsräume.

Sie können ebenfalls weitere Zimmer im EG und Obergeschoss als zusätzliches Homeoffice verwenden, so können auch zwei Personen Ihre unabhängigen Büros hier haben.

Von beiden ist es nur ein Schritt in den privaten Wohnbereich!

Das Haus besteht aus 9 Zimmern auf 3 Ebenen:

Keller /Untergeschoß (Nutzfläche ca. 126 m²):

- Heizraum und dazu ein Lagerraum
- Haushaltsraum (Waschküche)

- Technikraum
- Gartenseite: Praxis oder Büro-Einheit mit 3 Zimmern, Dusche und WC

Obergeschoss 1 (Nutzfläche ca. 96 m²):

- große separate Küche mit Essplatz und angrenzender Speisekammer
- Wohnzimmer mit vorgelagerter Terrasse
- ein Zimmer z.B. für Home Office oder Gäste
- Vorraum
- separates WC

Obergeschoss 2 (Nutzfläche ca. 96 m²):

- 3 Zimmer - eines davon mit eigener Ankleide
- sehr großes Zimmer als Master-Bedroom oder Spielzimmer oder Büroraum
- Bad und separates WC
- Aufgang zur großen Dachterrasse mit wunderschönem Ausblick ins Grüne

Der Garten ist nett und naturnah angelegt, umgeben von anderen Gärten und bietet viel Platz für Ihre Erholung. Ideal um die Sonne im Freien zu genießen. Besonders ist hier auch, dass er mit ökologischen, alten Obstsorten angelegt ist.

Die Dachterrasse ist ein perfekter Rückzugsort und auch Platz für den Sonnenuntergang.

Ausstattung

- Garage für 2 PKW mit E-Ladestation und Platz für Fahrräder
- Zwei Gartenhäuschen für all Ihre Gartengeräte, Gartenmöbel, Liegestühle, Töpfe etc.
- Haus aus mind. 100 Jahre alter "Nordischer Polarkiefer", ein sehr hochwertiges Holz
- spezielle Verbindungen vermeiden Luftzug und Knarren
- natürliche Schafwolldämmung als aktiver Luftreiniger für allergikerfreundliches Raumklima
- Hohe Brandsicherheit und CO₂ - Speicher
- Solar- und Photovoltaik- Anlage
- Pellets -Heizung
- Grau- und Regenwasserrecycling
- Tolle Regenwassernutzung für die Bewässerung des Gartens, Toiletten und Waschmaschine
- Smart-Energie-Management für optimierten Energiefluss zwischen der Solarerzeugung und dem

Verbrauch der E-Ladestation

Es liegt hier ein, bis ins kleinste Detail, abgestimmtes Konzept vor: eine perfekte Kombination aus Miteinbeziehung der Umgebung, Schaffung einer ausgezeichneten Luftqualität, natürlichen Materialien, modernster Technologie und nachhaltigem Design.

All dies erzeugt ein gesundes Wohnen und Arbeiten mit einzigartigem Wohngefühl.

Lage

Öffentlicher Verkehr:

- Bahnhof Eichgraben in ca. 7 Min. mit dem Fahrrad oder ca. 6 Min. mit dem Auto erreichbar
- Linie S50 (Wien Westbahnhof - Eichgraben - Neulengbach) im Halbstundentakt in ca. 40 Min. bzw. ca. 10 Min. erreichbar
- REX 50/REX 51 (Wien Westbahnhof - Eichgraben - St. Pölten) als Ergänzung zu den Hauptverkehrszeiten beide Richtungen in ca. 30 Min. erreichbar
- Bus 306 von Baden über Alland nach Eichgraben in ca. 1 Std. 10 Min.
- Bus 455 von Eichgraben über Alt lengbach nach Hainfeld in ca. 45 Min.
- Bus 460 von St. Christophen nach Pressbaum über Neulengbach und Eichgraben in ca. 1 Std. und 15 Min.

Einkaufsmöglichkeiten:

- Bio-Bauernhof (Bauer Max, Wiener Str. 1, Eichgraben) in ca. 18 Min. mit dem Fahrrad oder ca. 8 Min. mit dem Auto erreichbar
- Billa (Wr. Straße 81/87, Eichgraben) in ca. 12 Min. mit dem Fahrrad oder ca. 7 Min. mit dem Auto erreichbar

Gesundheit:

- Allgemeinmediziner (Kirchenstraße 8, Eichgraben) in ca. 8 Min. mit dem Fahrrad oder ca. 6 Min. mit dem Auto erreichbar
- Kinderarzt (Rathausplatz 1, Eichgraben) in ca. 9 Min. mit dem Fahrrad oder ca. 5 Min. mit dem Auto erreichbar
- Apotheke (Hauptstraße 61, Eichgraben) in ca. 9 Min. mit dem Fahrrad oder ca. 5 Min. mit dem Auto erreichbar

Kindergärten und Schulen:

- Kindergarten (Hauptstraße 30, Eichgraben) in ca. 10 Min. mit dem Fahrrad oder 6 Min. mit dem Auto erreichbar

Reischel Immobilien GmbH

- Volksschule und Mittelschule (Hauptstraße 44, Eichgraben) in ca. 9 Min. mit dem Fahrrad oder 5 Min. mit dem Auto erreichbar
- Gymnasium BORG Neulengbach (Sindelarstraße 3, Neulengbach) in ca. 36 Min. mit dem Bus oder in ca. 14 Min. mit dem Auto erreichbar

Direkte Umgebung:

- Wienerwald zum Spaziergehen und Mountainbiken
- Erlebnisbad Eichgraben
- Fitnessparcour - auf der Futterwiese
- Wanderwegen

Sonstige Angaben

Einmal- und Nebenkostenübersicht (keine Ablöse):

Maklerhonorar: 3 % zzgl. 20 % MwSt.

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Die Daten des Energieausweises stammen aus 2009, der Eigentümer ist über die Verpflichtung zur Erneuerung des Ausweises informiert.

Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin mit Herrn Sasa Nika unter 0664 396 38 30.

Hinweis für Ihr Navi bei der Anfahrt!:

manche Navis finden Eichgraben, Lenaustraße 16 nicht, dann geben Sie bitte

Eichgraben, Nikolaus-Lenau-Straße 16 ein,

oder auch Unter-Oberndorf, Lenaustraße 16.

Unsere Kauf-Zusatzservices für Sie

Nach Ihrer Einzel-Besichtigung und weiterem Interesse Ihrerseits an der besichtigten Kaufimmobilie werden wir Ihnen gerne alle relevanten Dokumente per Mail übermitteln. Je nachdem, ob es sich um eine Eigentumswohnung, ein Einfamilienhaus, oder ein Grundstück handelt, können es folgende Dokumente sein:

Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, monatliche Betriebskosten (BK) -Vorschreibung, BK-Jahresabrechnung, den aktuellen Investitions-Rücklagestand, Protokoll(e)

Reischel Immobilien GmbH

Breitenfurter Straße 372D/Stg. 9
1230 Wien

Tel.: +43 1 336 8080

kontakt@reischel.at
www.reischel.at

der letzten Eigentümerversammlung(en), Geplante Investitionen bzw. Reparaturen laut Hausverwaltung, Originalgrundrisse mit Bemaßung, Informationen zu eventuell bestehenden Förderungen, Informationen zu eventuell bestehenden Krediten oder Klagen von/gegen die Wohnungseigentümer bzw. weitere für die Immobilie relevante Informationen, wie z.B. Genehmigungen und Bescheide aus dem Bauakt der Immobilie. Näheres finden Sie auch im Käuferpaket+ Folder, welchen Sie von unserem Objektbetreuer bei der Besichtigung erhalten.

Unsere Begleitung für Sie in der Kaufphase:

Erstellung des Kaufanbots, Versenden aller relevanten Dokumente für die Kaufvertragserstellung an den zuständigen Rechtsanwalt bzw. Notar, Hilfe bei Fragen zum Kaufvertragsentwurf, Koordination des Kaufvertragstermins und schließlich die Begleitung bei Kaufvertrag und Übergabe der Immobilie.



Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon



Einrichtungsvorschlag Wohnzimmer (KI generiert)



Große Küche



Vorraum OG



Holzblockhaus



Vogelperspektive



Großes Zimmer OG



Einrichtungsvorschlag Büro (KI generiert)



Bad mit Dusche



Bad mit Whirlpool Badewanne



Sonniger Garten



Schön bepflanz



Helles Zimmer OG



Einrichtungsvorschlag Zimmer (KI generiert)

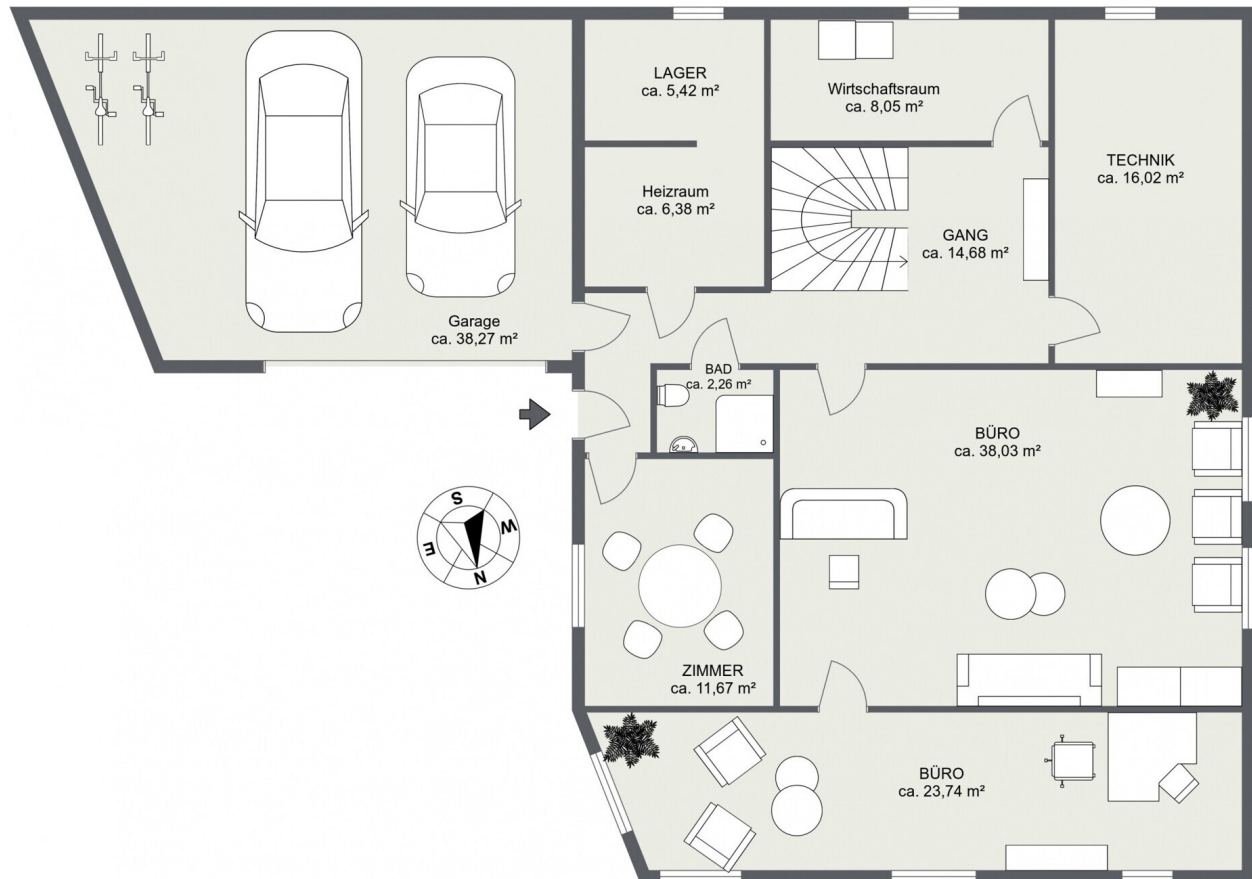


Balkon mit super Aussicht

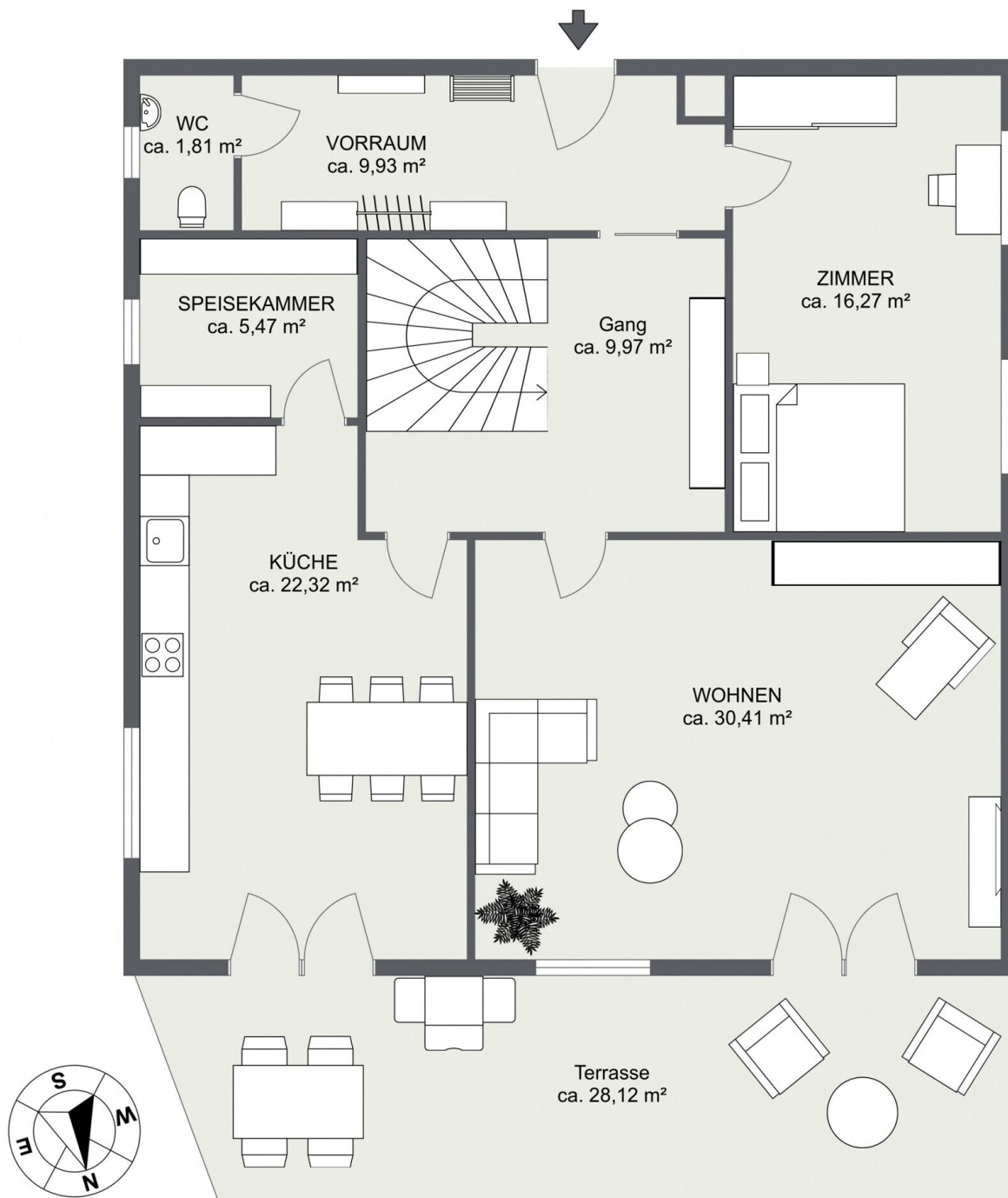


Grüne Umgebung

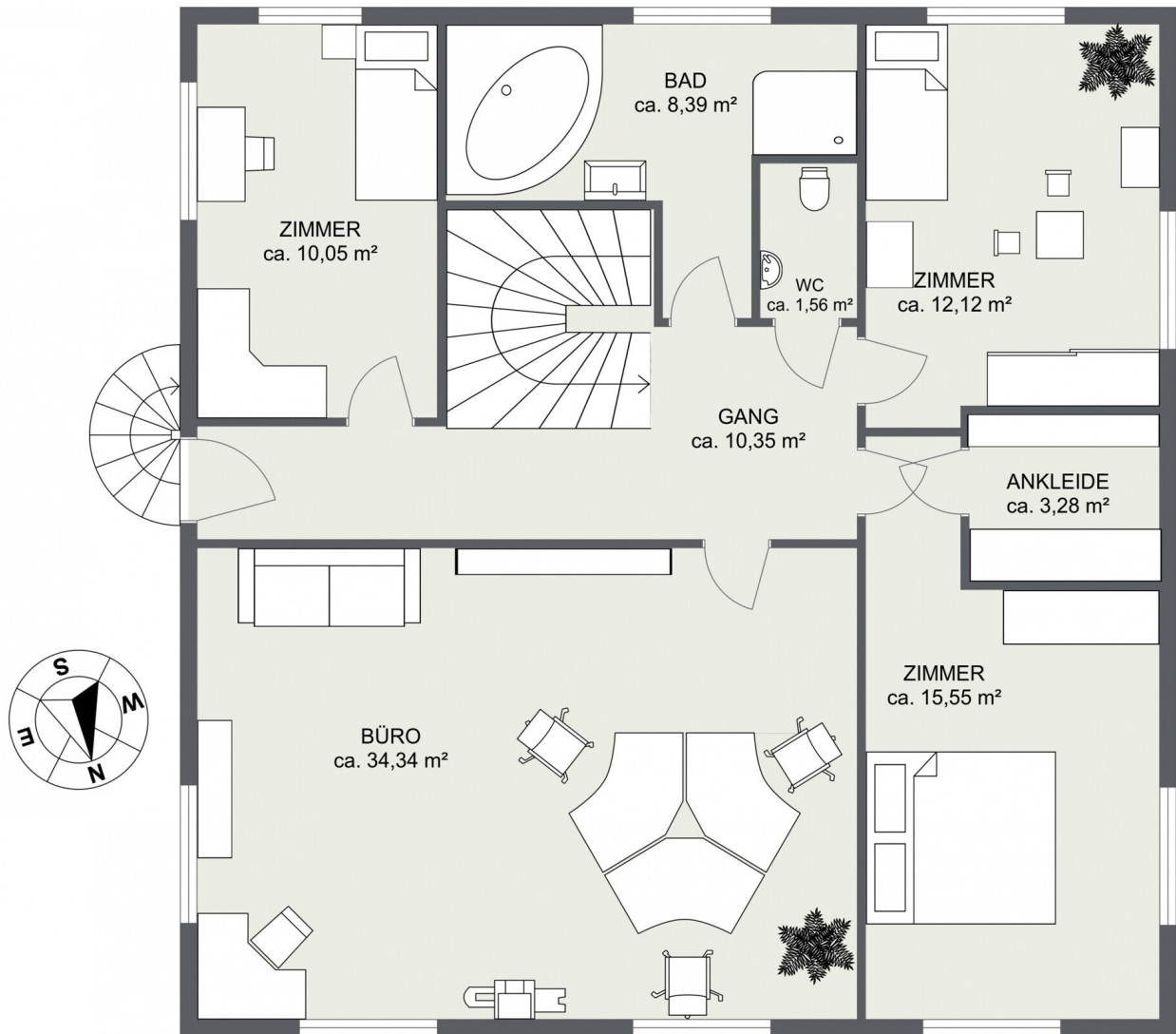
Grundriss



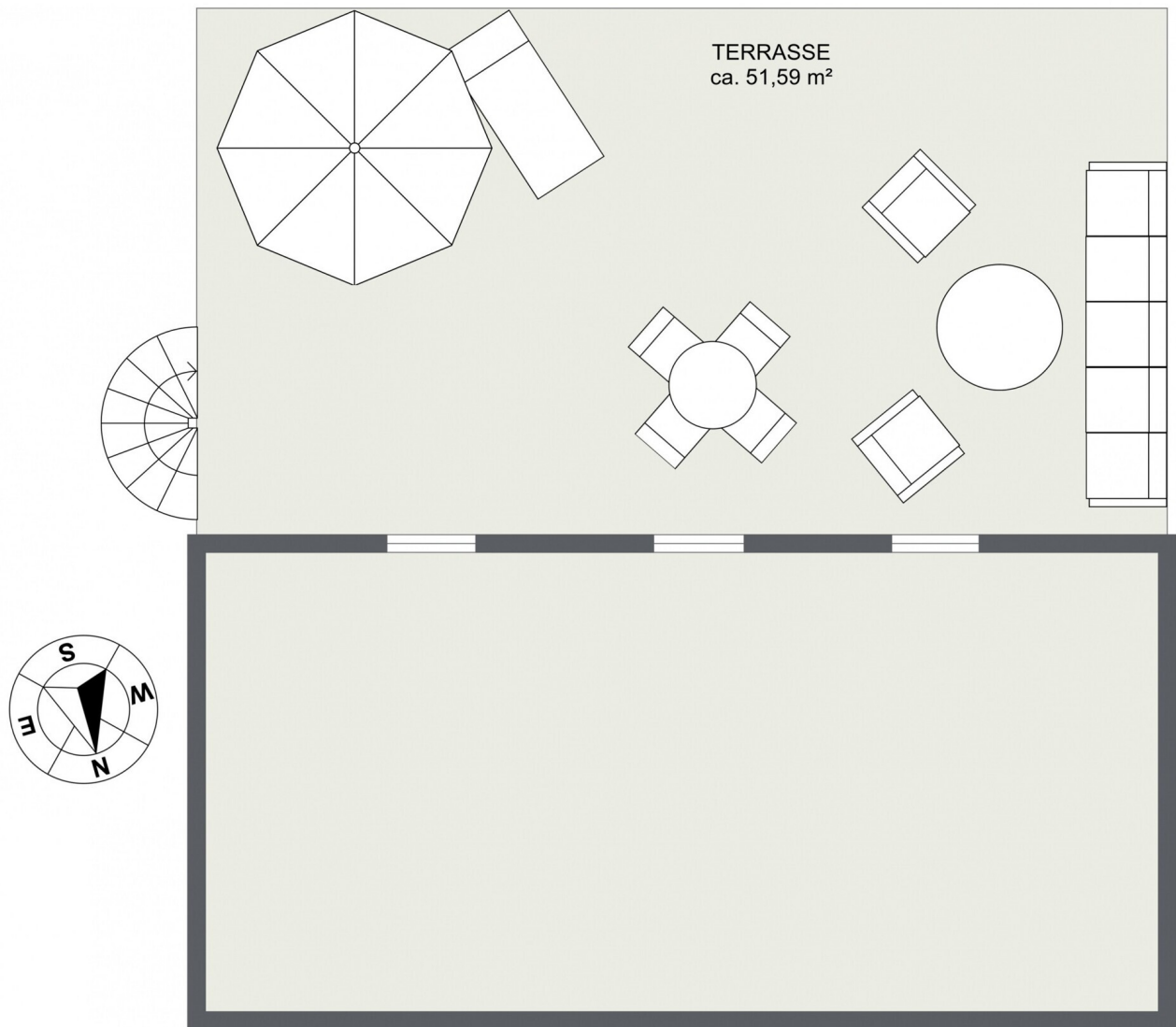
Grundriss UG - Skizze



Grundriss OG - Skizze

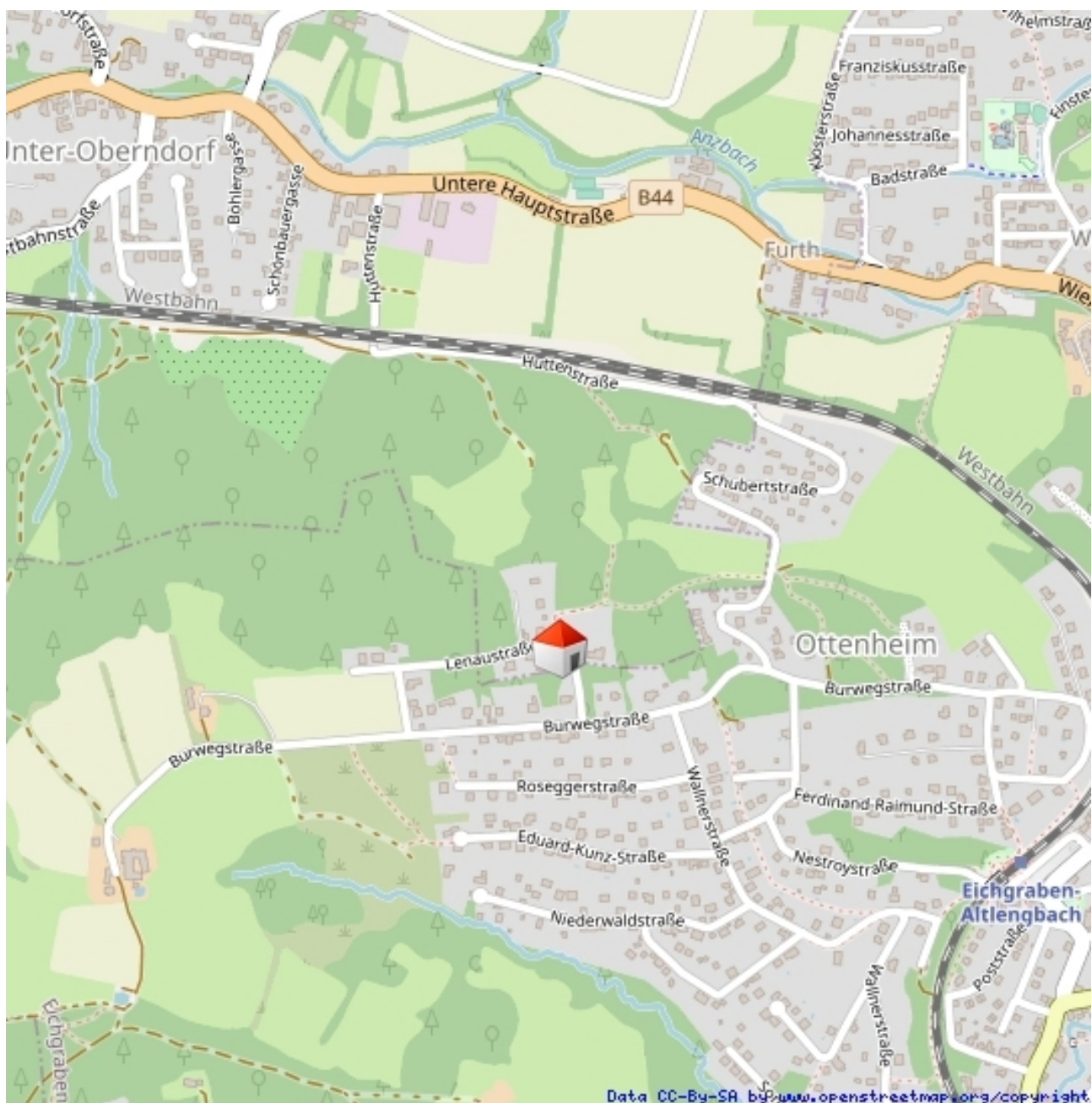


Grundriss OG 2 - Skizze



Grundriss DG - Skizze

Lageplan



Lageplan



Ihr Ansprechpartner

Sasa Nika
Reischel Immobilien GmbH
Breitenfurter Straße 372 D/Stg. 9
1230 Wien

Tel. +43 1 336 80 80 210
Mobil +43 664 396 38 30

kontakt@reischel.at

Rechtshinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation. Bei einem Kaufgeschäft bezahlt der Käufer im Erfolgsfall an Reischel Immobilien GmbH ein Käufer-Maklerhonorar in Höhe von 3% zzgl. 20% MwSt. Das Honorar errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Hiervon ausgenommen sind Objekte welche im Abschnitt "Daten im Überblick" als provisionsfrei ausgewiesen sind. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Rechtliche Hinweise für Konsumenten und Rücktrittsrechte:

Alle Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Es wird darauf hingewiesen, dass Reischel Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig wird.

Nebenkosten bei Kaufverträgen: Grunderwerbssteuer 3,5% vom Wert des Kaufpreises, Grundbuchseintragungsgebühr 1,1%, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifverordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren. Bei Erfordernis einer grundverkehrsrechtlichen Genehmigung allfällige Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben.

Rücktrittsrecht gemäß § 30a KSchG:

Gibt ein Verbraucher (§ 1 KSchG) seine Vertragserklärung am Tag der ersten Besichtigung des Vertragsobjektes ab, kann er binnen einer Woche schriftlich von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn die zu erwerbende Wohnung/ Liegenschaft zur Deckung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Kunden oder eines nahen Angehörigen dienen soll. Die Rücktrittsfrist beginnt zu laufen, wenn der Kunde eine Kopie seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat, erlischt aber jedenfalls einen Monat nach dem Tag der ersten Besichtigung.

Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmen für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Der Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Der Lauf der Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags. Dieses Rücktrittsrecht entfällt, wenn ein Rücktrittsrecht gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) besteht.

Rücktrittsrecht gemäß § 3a KSchG:

Ein Verbraucher (§ 1 KSchG) kann von seiner Vertragserklärung oder vom Vertrag schriftlich zurücktreten, wenn vom Makler als wahrscheinlich dargestellte maßgebliche Umstände ohne seine Veranlassung nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind. Maßgebliche Umstände sind die erforderliche Mitwirkung eines Dritten, steuerrechtliche Vorteile, eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit. Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche und beginnt, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, dass maßgebliche Umstände nicht eintreten. Kein Rücktrittsrecht besteht, wenn der Kunde den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen kannte oder kennen musste, und wenn das Rücktrittsrecht im Einzelnen ausgeschlossen wurde.

Rücktrittsrecht gemäß § 11 FAGG:

Der Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem außerhalb der Geschäftsräume des Maklers abgeschlossenen Maklervertrag binnen 14 Tagen ohne Angaben von Gründen zurücktreten. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des dem Interessenten übergebenen Widerrufsformulars erfolgen, sie ist aber nicht an eine bestimmte Form gebunden.

Soll der Makler vor Ablauf der Rücktrittsfrist tätig werden, bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Interessenten, der auf die Weise sein Rücktrittsrecht verliert, wenn der Makler innerhalb der Frist seine Dienstleistung erbringt. Als Erbringung der Dienstleistung genügt in diesem Zusammenhang die Namhaftmachung einer Geschäftsgelegenheit.