

Exposé von KIEGLER Immobilien

Ihr Partner für schönes Wohnen im Wienerwald:

In Eichgraben bei Wien - Altbauvilla im Wienerwald-Stil auf großem Grundstück



Exposé von

KIEGLER Immobilien e.U.
Primelstraße 9
A-3032 Eichgraben



0664 – 75 450 350

Baujahr
1920

Wohnfläche
205 m²

Grundstück
1080 m²

7 Zimmer
1 Bad, 2 WC's

Zubau 30 m²
Gartenhaus 35 m²

Eigenbrunnen

Kaufpreis 420.000 Euro

OBJEKTBSCHREIBUNG

Die geräumige Altbauvilla im Wienerwald-Stil mit einer ca. 205m² Wohnfläche plus ca. 92m² Nutzfläche steht auf einem beinahe ebenen Grundstück mit ca. 1080m² im Ortsteil Ottenheim, der beliebten Wohngegend von Eichgraben.

HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE

Das Hauptgebäude wurde um 1920 errichtet und bietet mit ca. 205 m² Wohnfläche auch für größere Familien Platz. Die Wohnfläche unterteilt sich in das Erdgeschoß mit ca. 105 m² und das teilausgebaute Dachgeschoß mit ca. 100 m². Der Keller beträgt ca. 30 m².

Ein seitlicher Zubau bestehend aus Waschküche und Scheune beträgt ca. 28m². Straßenseitig liegt ein fundamementiertes Gartenhaus mit 35m² Nutzfläche und Strom-, Wasser- sowie Kanalanschluß.

Objektdaten

Flächenaufteilung m ²	
Erdgeschoss	105 m ²
Obergeschoss	100 m ²
Keller	30 m ²
Waschküche	10 m ²
Scheune	20 m ²
Gartenhaus	35 m ²

ZIMMERAUFTEILUNG IM HAUPTGEBÄUDE

Im Erdgeschoß ist das große und helle Vorzimmer von dem aus ein Wohnzimmer, zwei große Schlafzimmer, die Küche und eine Gästetoilette begehbar sind. Im EG befindet auch ein Badezimmer. Vom Erdgeschoß führt eine Massivtreppe ins Dachgeschoß in dem sich noch drei größere Zimmer und auch zwei weitere kleinere Zimmer befinden.

AUSSTATTUNG

Die Räume im EG weisen eine Raumhöhe von ca. 3 Meter auf und werden über die zentrale Brennwerttherme oder wahlweise mit dem Kachelofen beheizt. Die Böden sind Fliesen- und Laminatböden.

Die Dacheindeckung und Dachrinnen wurden in den 1990er Jahren erneuert.

Das Haus wurde im Jahr 1994 thermisch saniert und mit einem Fassaden-Vollwärmeschutz, modernen Kunststofffenstern mit Rollläden und einer Eingangstür ausgestattet.

2013 wurde eine neue ELCO Brennwert-Gastherme installiert, für die ein jährlicher Wartungsnachweis vorliegt.

Im Garten befindet sich ein Brunnen mit elektrischer Pumpe, der für die Gartenbewässerung dient.

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und war bis zuletzt bewohnt.

BETRIEBSKOSTEN

Gas (Heizung u. Warmwasser)	150,- p.m.
Strom	60,- p.m.
Versicherung (Brand, Haftpflicht)	70,- p.m.
<u>Gemeindeabgaben</u>	<u>120,- p.m.</u>
Summe	400 Eur pro Monat

ENERGIEAUSWEIS UND ENERGIEKENNZAHLEN

HWB 109 kWh/m²a, fGEE 2,11, gültiger Energieausweis liegt vor.



LAGE:

Eichgraben, Ortsteil Ottenheim, zentral, ruhig.



WIDMUNG:

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl EZ 673 in der Katastralgemeinde KG 19710 liegt in der Widmung BW – Bauland – Wohngebiet I+II, in zentraler Lage, in Eichgraben.

Die Liegenschaft weist eine Grundstücksfläche von 1080 m², eine bebaute Fläche von 216 m² und einen umbauten Raum von 864 m³ auf.

Die Hauptgebäude besteht aus dem teilunterkellertem Wohngebäude und einem 30 m² Zubau der in eine winterfeste Waschküche und eine Scheune bzw. Abstellraum gegliedert ist. .

Die Wohnhaus wurde mit Baubewilligungsbescheid 1940 genehmigt, die Benützungsbewilligung wurde erteilt. Die Baubewilligung und die Benützungsbewilligungen liegen im Bauakt der Marktgemeinde Eichgraben auf.

Das Nebengebäude ist ein Gartenhaus in Holzbauweise mit ca. 35 m² Nutzfläche. Das Gartenhaus steht auf einem Betonstreifenfundament und ist an die Kanalisation, sowie die Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. Das Gartenhaus wurde bis in die 1980erJahre gewerblich als Kiosk genützt.

MIKROLAGE.

Das Ortszentrum ist in 5 Gehminuten erreichbar, der Bahnhof liegt in einer Entfernung von ca. 1,1 km und ist an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden.

Die Marktgemeinde verfügt über einen Landeskindergarten, eine Volksschule, eine NM Schule, sowie Ärzte, einer Apotheke und sonstige diverse gewerbliche Fachgeschäfte, Gasthäuser, Cafe´s, Tankstelle und ein Freibad. Die Infrastruktur ist als sehr gut zu bezeichnen. Bahnhof, Ortszentrum mit Banken, Schule, Kirche, Kindergarten und die infrastrukturellen Einrichtungen sind fußläufig im Umkreis von ca. 1km zu erreichen.

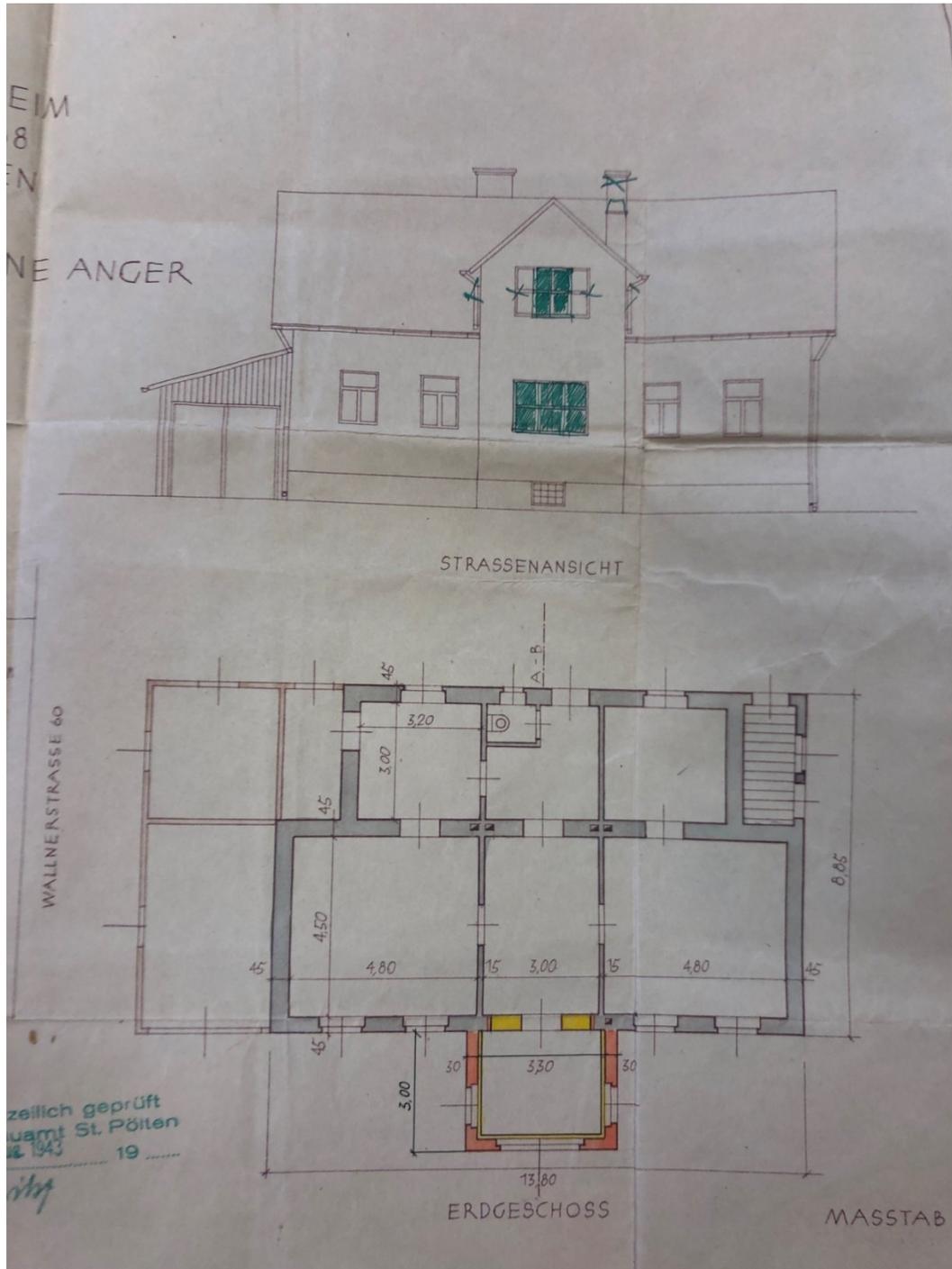
MAKROLAGE UND ANBINDUNG

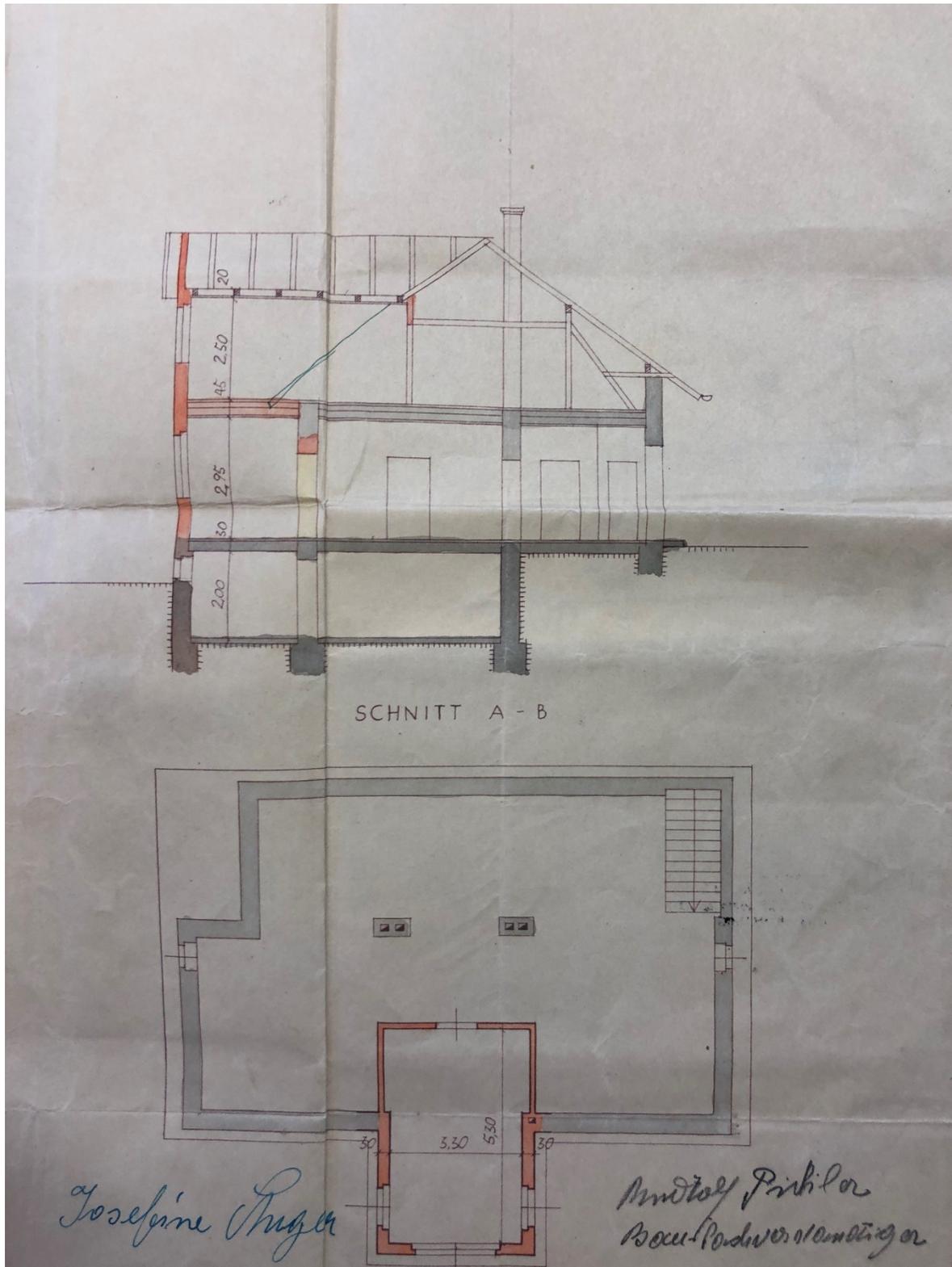
Die Erreichbarkeit der Landeshauptstädte Wien und St. Pölten ist über die Autobahn mit den Autobahnauffahrt Preßbaum und Altlenzbach in 20 Minuten gewährleistet. Die Städte Neulengbach und Purkersdorf sind über das umliegende Landstraßennetz in 10 Minuten erreichbar. Mit dem Zug vom Bahnhof Eichgraben sind in 20 Minuten der Bahnhof Wien-Hütteldorf und in 15 Minuten der Bahnhof St. Pölten erreichbar.

NUTZUNG:

Ein- oder Mehrfamilienvilla, Firmensitz (wohnen und arbeiten an einem Ort). Ein sofortiger Bezug des Hauses ist aufgrund des guten Zustandes möglich.

BAUPLÄNE







KIEGLER Immobilien e.U.
A-3200, Eichgraben, Primelstraße 9
www.immo-immo.at
tel.: 0664 75450350 office@immo-immo.at

SONSTIGES:

Das Haus ist in gepflegtem Zustand, auf Wunsch möbliert und sofort beziehbar.

Kontaktaufnahme, Expose sowie weitere Beschreibung und Fotos bitte auf:

[https://www.immo-immo.at/immobilie/grosszuegige-altbauvilla-mit-garten-auf-1080m%
c2%b2-in-ruhiger-siedlungslage-in-eichgraben/](https://www.immo-immo.at/immobilie/grosszuegige-altbauvilla-mit-garten-auf-1080m%c2%b2-in-ruhiger-siedlungslage-in-eichgraben/)

OBJEKTBETREUUNG:

Mag. Bernd Kiegler, Tel.: **0664-75450350**. - Für Rückfragen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin stehen wir gerne zur Verfügung.

Aufgrund unserer Nachweispflicht dem Verkäufer gegenüber bitten wir um Verständnis, dass wir ausschließlich Anfragen mit vollständiger Angabe von Name, Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

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 das vereinbarte Erfolgshonorar von 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % gesetzlicher MwSt. verrechnen.



KIEGLER Immobilien e.U.
A-3200, Eichgraben, Primelstraße 9
www.immo-immo.at
tel.: 0664 75450350 office@immo-immo.at

Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 1.080 m²

Wohnfläche: ca. 205 m²

Nutzfläche: ca. 92 m² Lagerfläche: ca. 62 m² Kellerfläche: ca. 30 m²

Gesamtfläche: ca. 297 m²

Zimmer: 7 Bäder: 1 WCs: 2 Abstellräume: 2

Nutzungsart: Wohnen, Gewerbe

Beziehbar: ja

Eigentumsform: Alleineigentum

Mobiliar: möbliert

Heizung: Kamin, Zentralheizung

Lagebewertung: sehr gut.

Lärmpegel: geringe Beeinträchtigung.

Bauart: Altbau

Zustand: gepflegt

Baujahr: 1920

Letzte Sanierung: 2013

Energieausweis gültig bis: 29.01.2023, HWB: D 109 kWh/m²a fGEE: C
2,11

Preisinformationen

Kaufpreis: 420.000,00 €



KIEGLER Immobilien e.U.
A-3200, Eichgraben, Primelstraße 9
www.immo-immo.at
tel.: 0664 75450350 office@immo-immo.at

Kauf-Nebenkosten:

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %,

Grunderwerbsteuer: 3,5 %,

Vertragserrichtungskosten: beim Notar,

Makler-Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ausstattung:

Gas, Einbauküche, Bad mit Fenster, Dusche, Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Toilette, Rollläden, Gäste-WC, Massiv, Fernblick, Kunststofffenster

FOTODOKUMENTATION

Außenansichten:







Vorzimmer:



Stiegenaufgang:



Vorzimmer, Gästetoilette und Kücheneingang:



Küche:



Küche:



Zimmer:



Zimmer:



Wohnzimmer, Kamin:



Dachgeschoß Zimmer:



Dachgeschoß Zimmer:



Dachgeschoß Zimmer:



GRUNDBUCH



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19710 Eichgraben
BEZIRKSGERICHT Neulengbach

EINLAGEZAHL 673

Letzte TZ 1608/2013

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1141	G GST-Fläche *	1080	
	Bauf.(10)	216	
	Gärten(10)	864	Niederwaldstraße 4

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

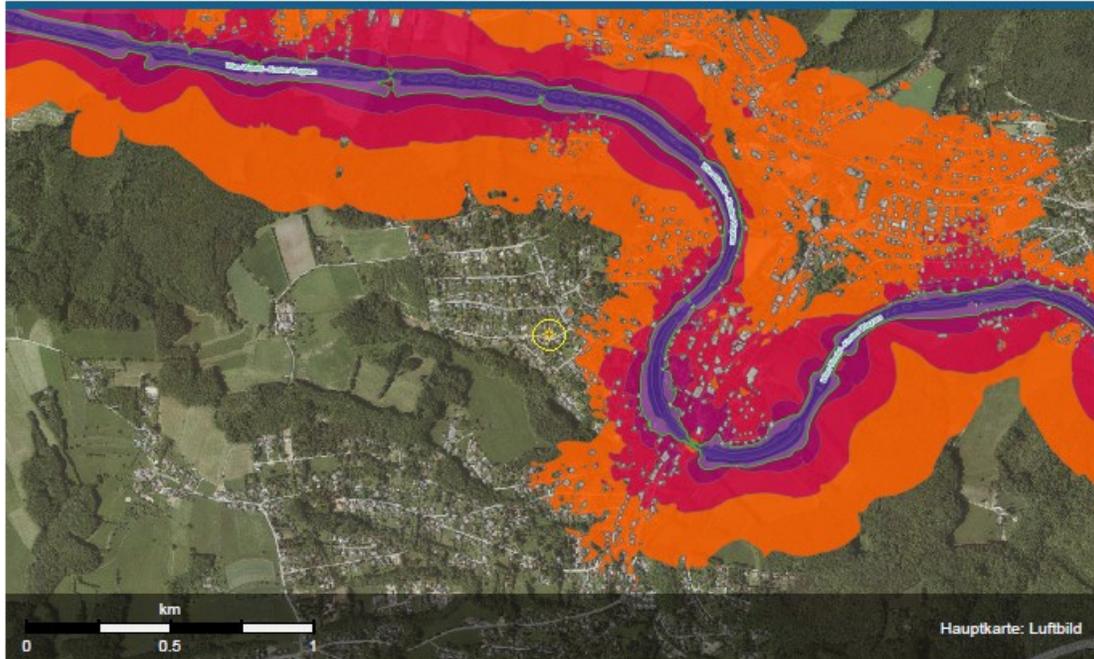
***** R *****

LÄRMINFORMATION

Lärm_{info}.at
Lärmschutz für
Österreich

Lärmkarte
Schienenverkehr

Bundesministerium
Nachhaltigkeit und
Tourismus



2017 Schienenverkehr 24h-Durchschnitt

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2017.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

Koordinaten:
48.17261° N
15.97499° E

Maßstab:
1 : 20.000



LEGENDE

2017 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

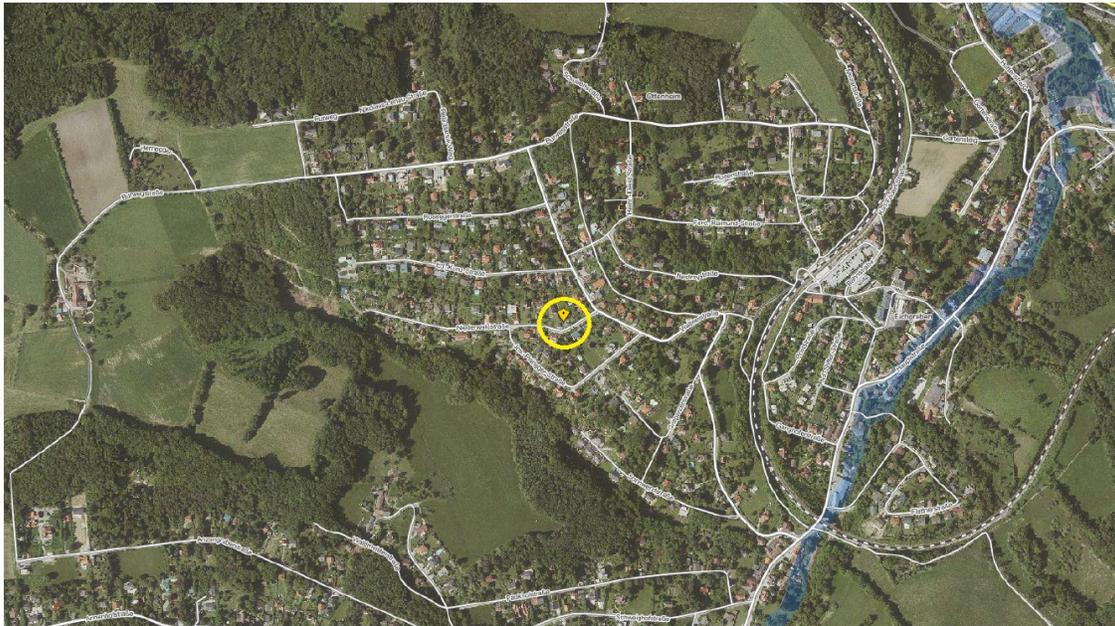
- | | | |
|-----------------------------|---------------------------|----------------|
| > 75 dB | 70 - 75 dB | 65 - 70 dB |
| 60 - 65 dB | 55 - 60 dB | Grenzwertlinie |
| Linienquellen Straßenbahnen | Linienquellen Eisenbahnen | Gebäude |
| Lärmschutzwände | Kilometrierung | Ballungsraum |
| Ballungsraumgrenzen | | |

NATURRISIKEN HOCHWASSERZONIERUNG

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Hochwasserrisikozone

 Bundesministerium
Nachhaltigkeit und
Tourismus



Maßstab: 1 : 4.000

Druckdatum: 14. Jänner 2019

Gesuchte Adresse: Niederwaldstraße 4, 3032 Eichgraben
Lambert Koordinate: (X,Y) = (596433,478170)

<https://hora.gv.at>

Quellen Basisdaten: BMNT, Ämter der LR, BEV
Quellen Fachdaten: BMNT, VVO, Ämter der LR, ZAMG

IMMOBILIENKAUF NEBENKOSTENÜBERSICHT

siehe Beilage: Nebenkosten-13K-2017-inkl.-Anhang-I-Widerrufsformular-14-S

WIDERRUFSFORMULAR

Widerrufsformular

(wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

- An (hier ist der Name, die Anschrift und gegebenenfalls die Faxnummer und E-Mail-Adresse des Unternehmers durch den Unternehmer einzufügen)



KIEGLER Immobilien e.U.
Mag. Bernd Kiegler
3032 Eichgraben, Primelstr. 9
office@kieglerimmo.at
Tel.:0664-75450350

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir(*) den von mir/uns(*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(*) / die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*):

.....
.....

- Bestellt am (*) / erhalten am (*):

- Name des/der Verbraucher(s):

- Anschrift des/der Verbraucher(s):

.....
.....

.....
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

- Datum:

(*) Urheffendes streichen