

Work-Life-Traum im Wienerwald: Ökologisches Holzhaus (Bj. 2018) mit 253 m² & Fernblick



Objektnummer: 8086/344

Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Unter Oberndorf
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	253,00 m ²
Gesamtfläche:	400,00 m ²
Bürofläche:	32,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A 25,70 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.099.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Josef Heiss

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH
Baumbachplatz
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +4366493021686

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Sie suchen nicht nur ein Haus, sondern einen Lebensraum, der Gesundheit, Beruf und Familie perfekt vereint?

Nur 22 Minuten von Wien (Auhofcenter) entfernt, in Eichgraben (3032), wartet diese besondere Gelegenheit auf Sie.

Zum Verkauf steht eine **ökologische Familienresidenz** aus schwedischer Polar-Kieferbohle (gedämmt mit Schafwolle), die für ein unvergleichlich gesundes Wohnklima sorgt. Mit ca. **253 m² Wohnfläche** und **7 Zimmern** bietet das Haus Platz für alle Bedürfnisse.

Die Highlights:

- **Wohnen & Arbeiten:** Dank eines cleveren Grundrisses und **zwei separater Haupteingänge** lässt sich das Haus ideal mischen (z.B. 52% gewerblich / 48% privat). Perfekt für Praxis, Kanzlei oder Home-Office.
- **Wellness pur:** Ein uneinsehbarer Garten, sonnige Dachterrasse und ein Badezimmer mit Whirlpool garantieren Erholung.
- **Lage:** Absolute Ruhelage mit Fernblick, dennoch sind Sie in nur ca. 10 Gehminuten am Bahnhof Eichgraben.
- **Technik:** Photovoltaikanlage, Highspeed-Glasfaser, CAT-7-Verkabelung und Doppelgarage.
- **Deal-Struktur:** Flexible Preisgestaltung möglich (z.B. Preisreduktion gegen Gewinnbeteiligung bei späterem Wiederverkauf).

Fazit & Nächste Schritte Hier erwerben Sie ein modernes "Healthy Home" mit Weitblick, das Ihnen durch die mögliche gewerbliche Nutzung enorme steuerliche und praktische Vorteile bietet. Eine Rarität im Wiener Speckgürtel für Menschen, die Nachhaltigkeit und Lebensqualität suchen.

Wir freuen uns auf Sie! Lassen Sie sich diesen Wohnraum nicht entgehen. Melden Sie sich direkt bei mir unter **+43 664 93 021 686** für das Exposé und einen Besichtigungstermin.

Wissen, was die eigene Immobilie wert ist? Möchten Sie für diesen Umzug in den Wienerwald eine bestehende Wohnung oder ein Haus verkaufen? Wir unterstützen Sie dabei mit einer professionellen und **kostenlosen Marktwerteinschätzung** Ihrer derzeitigen Liegenschaft. Sprechen Sie uns einfach darauf an!

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Der Ausbau erfolgt vorbehaltlich baurechtlicher Bewilligung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap