

## Work - Life Balance in Eggenburg - Großzügige Liegenschaft mit Potential



Ansicht Garten + Pool - Pic 1

**Objektnummer: 7530/67**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3730 Eggenburg
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	649,43 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 232,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,85
<b>Kaufpreis:</b>	696.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.071,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268









FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate











FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate



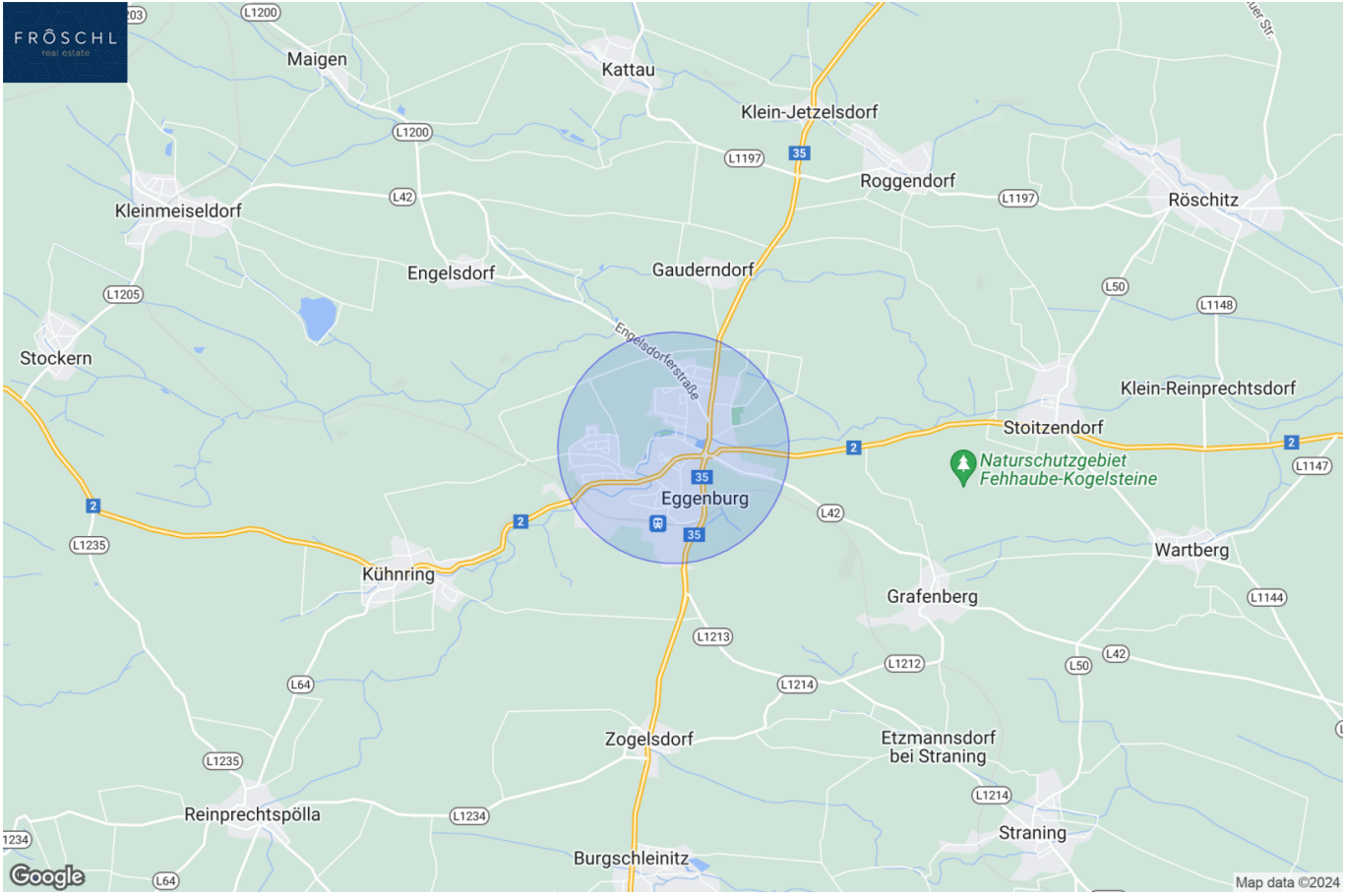


FRÖSCHL  
real estate



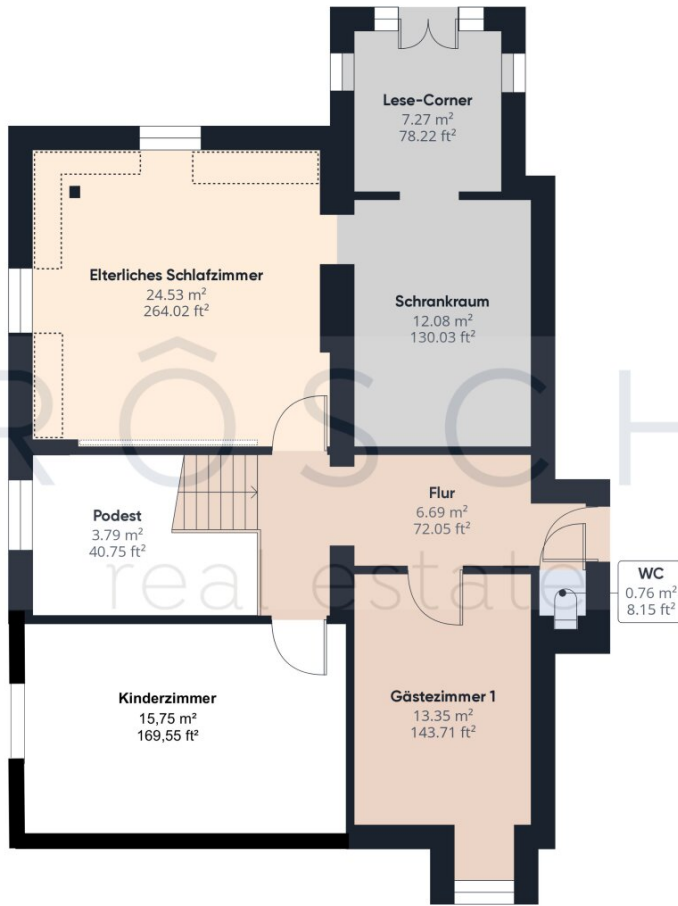
FRÖSCHL  
real estate











Stock 1

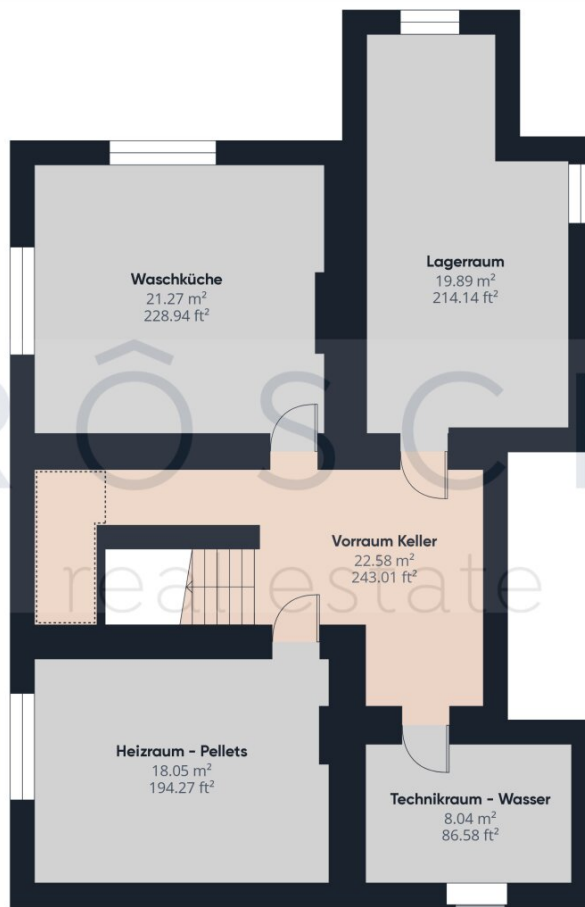
**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
80.43 m<sup>2</sup>  
865.81 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**  
3.24 m<sup>2</sup>  
34.82 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

[ ] Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1.5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



Stock -1

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
89.83 m<sup>2</sup>  
966.94 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**  
0.22 m<sup>2</sup>  
2.36 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

[ ] Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1.5 m)

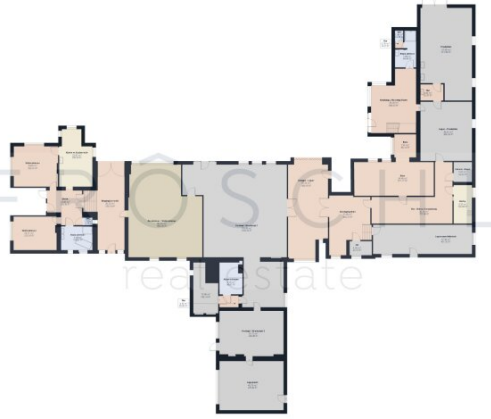
Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

FRÖSCHL  
real estate



Stock -1

FRÖSCHL  
real estate



Stock 0

FRÖSCHL  
real estate



Stock 1

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

960.97 m<sup>2</sup>  
10343.83 ft<sup>2</sup>

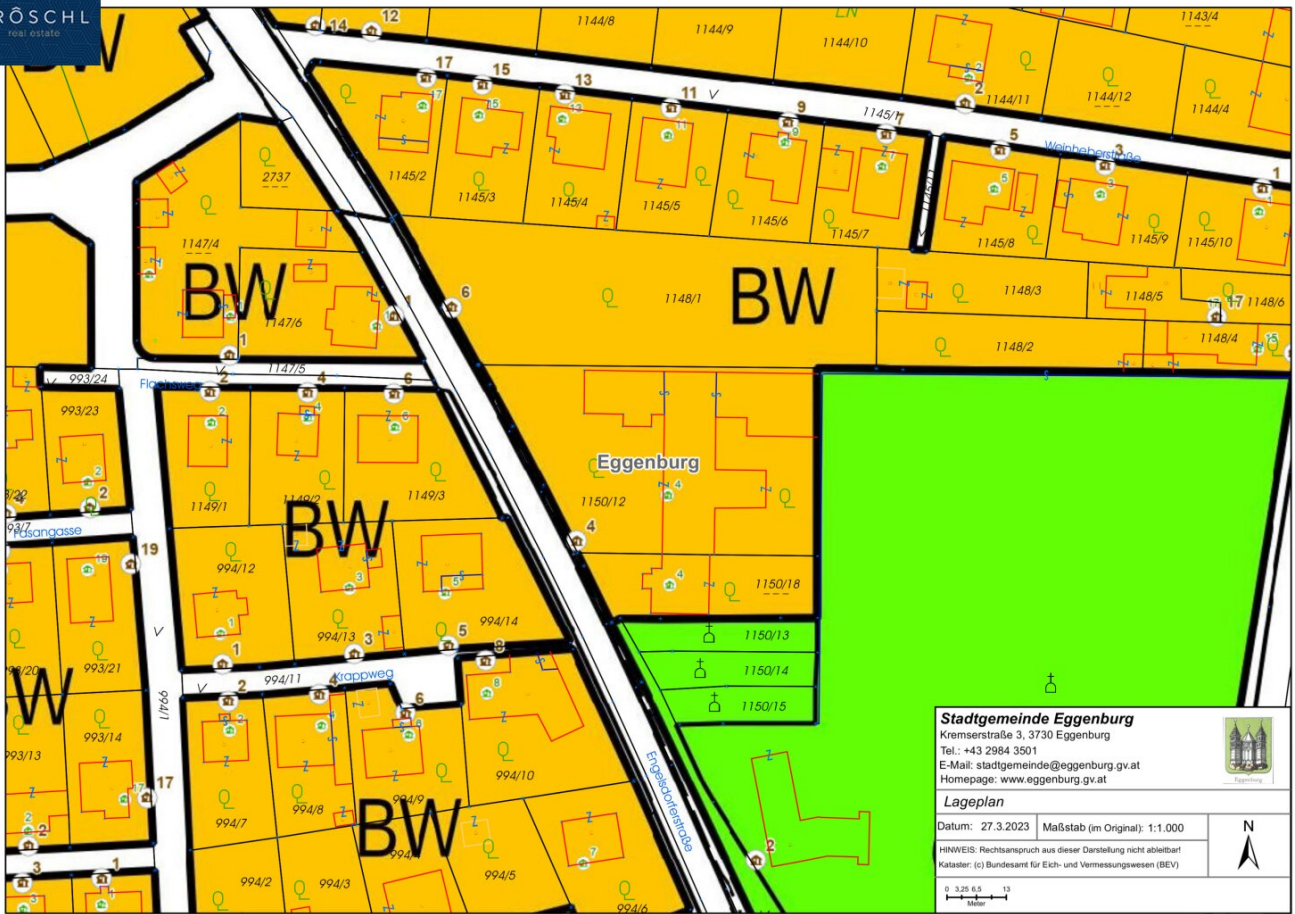
**Reduzierte Kopffreiheit**

6.08 m<sup>2</sup>  
65.39 ft<sup>2</sup>

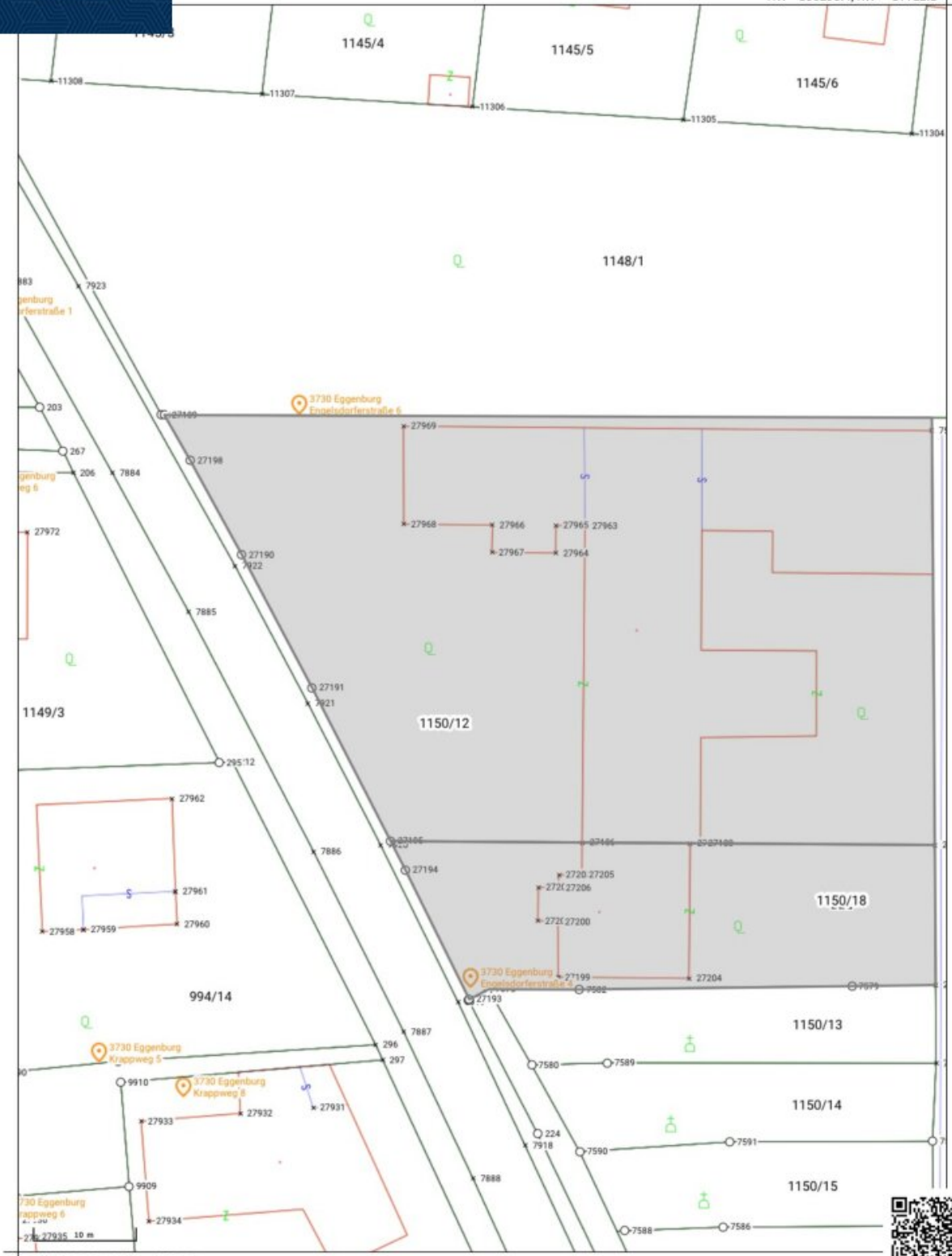
(1) Ohne Balkone und Terrassen

[ ] Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1.5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung



HW = 390298.4, RW = -37712.1



HW = 390179.4, RW = -37802.3



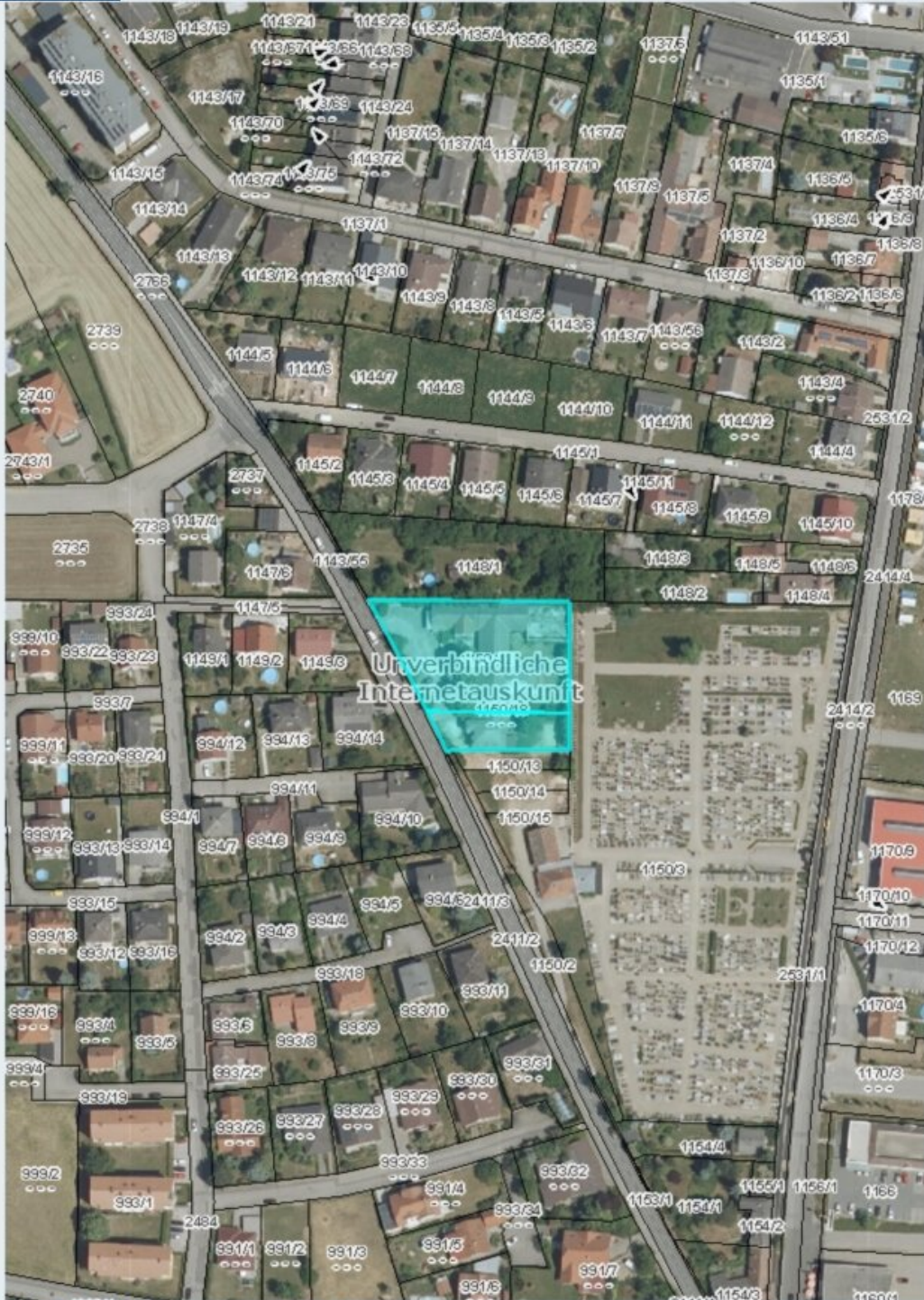
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 15.06.2024



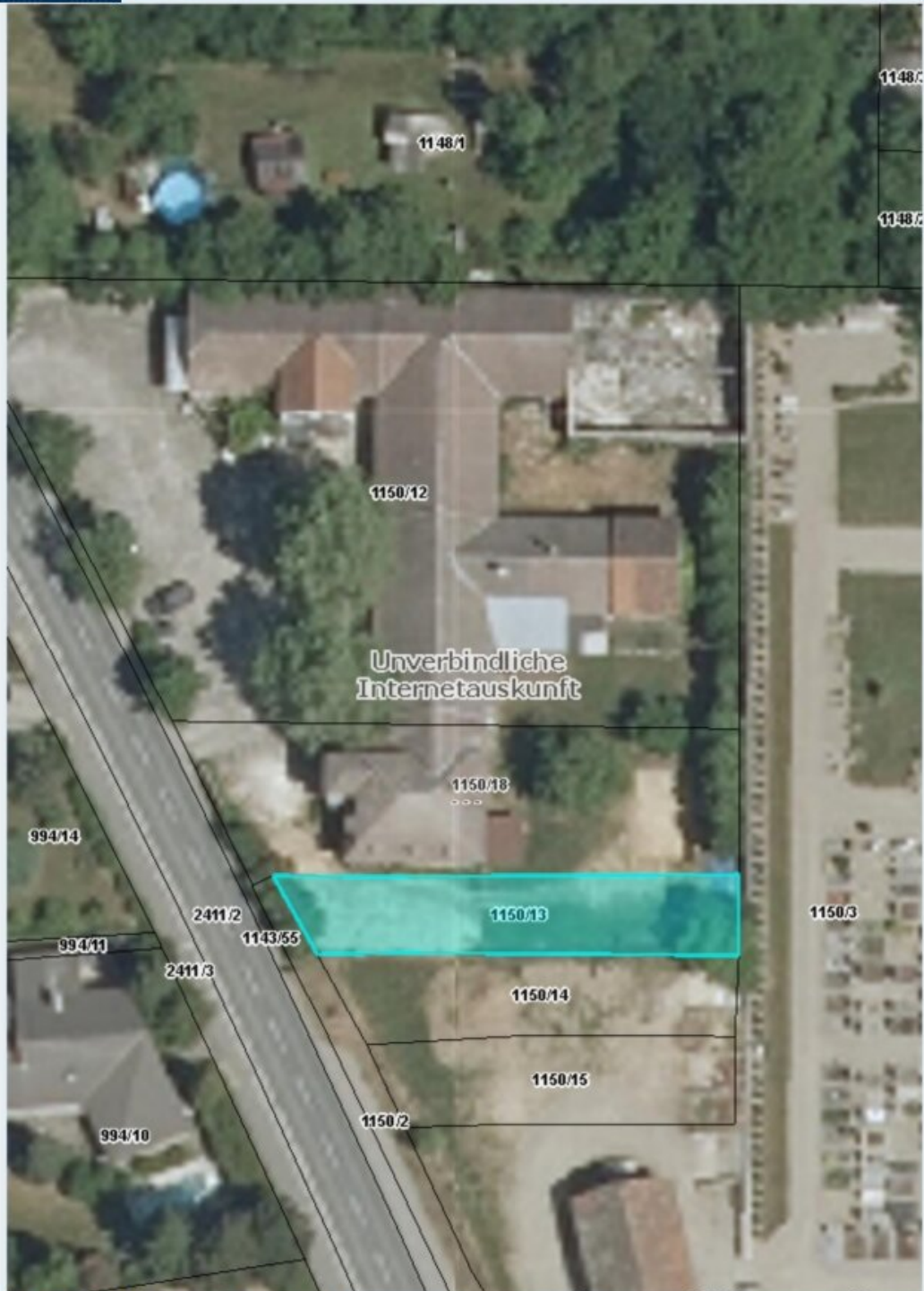
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 15.06.2024





Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 15.06.2024

---

	Niederösterreich
Bezirk	Horn
Gemeinde	Eggenburg
Katastralgemeinde	Eggenburg (10106)
Grundstück	1150/12

---

Information:

Das Grundstück 1150/12 in Eggenburg (10106) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

---

	Niederösterreich
Bezirk	Horn
Gemeinde	Eggenburg
Katastralgemeinde	Eggenburg (10106)
Grundstück	1150/18

---

Information:

Das Grundstück 1150/18 in Eggenburg (10106) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

# Objektbeschreibung

Die Liegenschaft erstreckt sich über großzügige Grundfläche von 3.263 m<sup>2</sup>, inklusive eines Pachtgrundstücks mit 298 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche von der Stadtgemeinde Eggenburg. Seit dem Jahr 2017 wurde die Immobilie kontinuierlich saniert und modernisiert.

## Eckdaten zur Immobilie und Technische Merkmale:

- **Flächenwidmung:** Bauland Wohngebiet (BW)
- **Grundstücksgröße:** 3.263 m<sup>2</sup>, das Grundstück 1150/12 ist im Grundsteuerkataster, das Grundstück 1150/19 ist im Grenzkataster
- **Zentralheizung** mit Pelletsbefeuerung für das Wohnhaus als auch für die Gewerbeflächen.
- **Strom:** Anbieter ist die EVN.
- **Wasser und Abwasser:** sind an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen.

## Renovierungen und Sanierungen nach Jahren

### Jahr 2017:

- **Garten:** Rodung von Sträuchern und Baumschnitt von Laub- und Obstbäumen.
- **Erdgeschoss:** Erneuerung der Stromleitungen und Einbau eines neuen Zählerkastens sowie Schutzschaltern. Umgestaltung eines großen Badezimmers durch Wandentfernung, Erneuerung der WC-Sanitäranlagen, Verlegung von Fliesen im Vorzimmer, Badezimmer und WC sowie Parkettboden in Küche, Büro und Wohnzimmer. Spachtelung und Bemalung der Wände, Gipskarton-Zwischendecken mit Spots in Küche und Badezimmer.
- **Dachgeschoss:** Verlegung von Parkettboden, Installation von zwei Split-Klimaanlagen, Heizkörpern im gesamten Obergeschoss, Spachtelung und Bemalung der Wände und

Decken, sowie Umgestaltung eines Elternschlafzimmers mit begehbarem Kleiderschrank und geschlossenem Balkon. Erneuerung der WC-Sanitäranlagen.

- **Gewerbebereich Halle:** Entfernung alter Verkabelungen, Schleifen und Einlassen der Holzdielenböden, Ausmalen der Wände und Decken. Von 2017 bis 2020 wurde ein Altwarenhandel betrieben.

#### **Jahr 2018:**

- **Blitzschutzanlage:** Installation einer Blitzschutzanlage und Erdungen.
- **Eingangsbereich:** Verfliesen, Spachteln und Ausmalen des Vorraums.
- **Heizungsanlagen:** Installation einer neuen Pellets-Heizungsanlage im Keller des Wohnhauses und eines Außenschornsteins aus Edelstahl. Im Gewerbebereich wurde die alte Gaskessel-Heizungsanlage entfernt und durch eine neue Pellets-Heizungsanlage ersetzt.

#### **Jahr 2019:**

- **Dacharbeiten:** Entfernung und Erneuerung des Dachstuhls der Lagerhalle, Austausch des Dachstuhls über dem Heizungsraum, Verdeckung der Feuerschutzmauern mit verzinktem Blech, Streichen der verzinkten Eckbleche mit Rostschutzfarbe.

#### **Jahr 2020:**

- **Pavillon und Vogelvoliere:** Errichtung eines Pavillons und einer Vogelvoliere auf Bodenplatten.
- **Wohnzimmer:** Bau eines großen Wohnzimmers (90 m<sup>2</sup>) mit abgehängter Decke, erneuerter Elektroinstallation, Spots, neuen Steckdosen und Lichtschaltern, Spachteln und Streichen der Wände, Verlegung eines neuen Parkettbodens.

## Jahr 2021:

- **Gewerbebereich:** Renovierung des Gewerbebereichs für den Handel mit CBD-Produkten, Errichtung einer Abfüllhalle, Büroräumen, Lagerräumen, Empfangsraum, Umkleideraum, Sanitärraum, Mitarbeiterküche. Umbau von zwei Lagerhallen, Errichtung von neuen Räumen mit Gipskartonplatten, Verlegung von Vinylböden, Installation neuer Wasser- und Stromleitungen.
- **Pool:** Bau eines Stahlbeckens mit Isolierung, Errichtung eines Poolhauses für Pumpe und automatische PH- und Chloranlage, Verlegung einer Starkstromleitung in den Garten, Installation eines Stromverteilerkastens im Poolhaus.

## Jahr 2022:

- **Brunnenwasser:** Installation einer Trinkwasseraufbereitungsanlage.
- **Poolüberdachung:** Einbau einer Poolüberdachung.

## Jahr 2023:

- **Fassade:** Erneuerung der gesamten Fassade.

## Sonstiges:

- **Dach:** Das Dach wurde jedes Jahr bzw. nach jedem stärkeren Sturm überprüft und repariert. Dachziegel, Bleche, Balken und Dachrinnen wurden regelmäßig ausgetauscht oder erneuert. Feuerschutz und Firstziegel wurden nach Bedarf neu verputzt.
- **Empfangsraum:** Im Empfangsraum mit der Holzterasse befindet sich eine Gastherme, die zur Beheizung der hinteren renovierten Halle genutzt werden könnte. Ein Gaszähler befindet sich vor dem Gebäude, und der Strom für die hintere Halle läuft über eigene Verteilerkästen.

- **Wasser:** Das Haus verfügt über einen Brunnen, der seit über 50 Jahren das ganze Jahr hindurch ausreichend Wasser liefert. Im Jahr 2022 wurde eine Brunnenwasser-Aufbereitungsanlage installiert, und das Wasser wurde auf Trinkwasserqualität geprüft.

Diese umfassenden Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen stellen sicher, dass die Liegenschaft in Eggenburg in einem ausgezeichneten Zustand ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieses attraktiven Wohn- und Gewerbeobjektes.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter: [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung, oder senden Sie mir eine E-Mail: [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate)**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und finden Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge und die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!**

**Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - **Vorbehaltlich temporärer Entfall der Grundbucheintragungsgebühren lt. den gesetzlichen Bedingungen**

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher sind Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

**Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise.**

**FRÖSCHL real estate** ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den

Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <7.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <7.000m

Schule <7.000m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap