LÖW·REITER & PARTNER

IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL



ERHOLUNGSORT MIT GROSSEM FREIZEITWERT
GESCHMACKVOLL AUSGESTATTETES HAUS MIT SCHNEEBERGBLICK

EIN WOHNTRAUM IN SEINER SCHÖNSTEN FORM



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich, Ihnen diese schöne Liegenschaft in traumhafter Wohnlage von Grünbach am Schneeberg vorstellen zu dürfen.

Die Liegenschaft besticht durch ihren sensationellen Ausblick auf den Schneeberg. Das Haus wurde im Jahr 2020 fertiggestellt und kombiniert technischen Komfort mit geschmackvoller Ausstattung.

Gerne erwarte ich Ihre Rückmeldung und stehe Ihnen für Fragen jederzeit zur Verfügung.

Herzliche Grüße,

Mag. Andrea J. Löw

WOHNEN MIT TRAUMHAFTEM SCHNEEBERGBLICK

GRÜNBACH AM SCHNEEBERG AUS DER VOGELPERSPEKTIVE

Grünbach am Schneeberg ist eine Marktgemeinde im Bezirk Neunkirchen in Niederösterreich mit 1.608 Einwohnern (Stand 2026). Auf einer Seehöhe von 557 Metern gelegen, umfasst das Gemeindegebiet rund 7,37 km², wovon beachtliche 55,31 % bewaldet sind. Die Gemeinde verbindet damit eine überschaubare, gewachsene Ortsstruktur mit einem außergewöhnlich hohen Natur- und Erholungswert. Die Nahversorgung ist durch einen BILLA-Markt direkt im Ortszentrum gewährleistet. Weitere Einkaufs- und Dienstleistungsangebote befinden sich in Puchberg am Schneeberg sowie in den regionalen Zentren Neunkirchen und Wiener Neustadt. Auch die medizinische Grundversorgung ist mit Allgemeinmedizinern und Hausapotheken direkt im Ort vertreten.
Besonders familienfreundlich präsentiert sich das Bildungsangebot: Kindergarten, Volksschule und Mittelschule befinden sich unmittelbar in Grünbach. Ergänzende Betreuungs- und musikalische Bildungsangebote runden die örtliche Infrastruktur ab.
Für eine gute regionale Mobilität sorgt die Puchberger Bahn mit drei Haltestellen im Gemeindegebiet – Grünbach am Schneeberg, Grünbach Schule und Grünbach Kohlenwerk. Sie verbindet den Ort mit Puchberg und Wiener Neustadt, wo weitere überregionale Bahnanschlüsse, insbesondere Richtung Wien, zur Verfügung stehen. Regionale Busverbindungen ergänzen das öffentliche Verkehrsangebot.

Auch das Freizeitangebot kann sich sehen lassen: Das örtliche Freibad, die Barbarahalle, zahlreiche Sport- und Kulturvereine sowie die vielfältigen Wander- und Radmöglichkeiten bieten attraktive Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Die Nähe zum Schneeberg und zur bekannten Schneebergbahn in Puchberg erweitert das Angebot um zahlreiche Ausflugs- und Naturerlebnisse.

Mit 96 Unternehmen und 372 Beschäftigten in örtlichen Arbeitsstätten verfügt Grünbach zudem über eine eigene wirtschaftliche Basis. Ein laufendes Glasfaserprojekt unterstreicht die Bemühungen um eine moderne digitale Infrastruktur.



INFORMATIONEN AUF EINEN BLICK
Wildenauergasse 7, 2733 Grünbach am Schneeberg

Grundstücksfläche	ca. 814 m²
Widmung	Bauland Wohngebiet
Bestand	Baujahr 2020, Wohnnutzfläche ca. 186 m², Garage ca. 40 m² Architektenplanung mit Umsetzung der Firma Zenker
Aufteilung	Erdgeschoss: Eingangsbereich, Wohn- Essbereich, Küche mit Speisekammer, Zimmer, Badezimmer, Abstell – und Technikräume Obergeschoss: Masterbedroom mit Schrankraum, Badezimmer, Zimmer, Galerie
Heizungsart	Luft- Wasser – Wärmepumpe, Fußbodenheizung
Garage	Garage mit Platz für 2 Autos vorhanden
Energieausweis	HWB 44,9 kWh/m²a; fGEE 0,59
Highlights	Hochwertige Ausstattung Atemberaubender Blick Sehr guter Grundriss Sauna mit Schneebergblick
Kaufpreis	**EUR 890.000, -**
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

DIE LIEGENSCHAFT

Hochwertige Ausstattung mit technischem Komfort

Das Einfamilienhaus überzeugt durch eine großzügige und gut durchdachte Raumaufteilung auf zwei Wohnebenen, die viel Platz für individuelles Wohnen zu zweit oder mit Familie bietet.

Bereits im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladendes Wohnkonzept mit einem großzügigen Wohnzimmer, einem eigenen Essbereich und einer angrenzenden Küche mit praktischer Speisekammer. Die räumliche Anordnung schafft eine angenehme Verbindung zwischen Kochen, Essen und Wohnen und bietet gleichzeitig ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Ein zusätzliches Zimmer eignet sich ideal als Gästezimmer, Büro oder persönlicher Rückzugsort. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Eingangsbereich mit Garderobenmöglichkeit, ein Badezimmer sowie einen Technikbereich.

Über eine Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das mit einer großzügigen Galerie und weiteren vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten begeistert. Hier befinden sich zwei Zimmer, die sich hervorragend als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Ein eigener Schrankraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und unterstreicht den durchdachten Wohnkomfort. Das großzügig dimensionierte Badezimmer bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung und eine entspannte Wohlfühlatmosphäre. Ein Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt dazu ein, die frische Luft und entspannte Momente zu genießen.



Besonders hervorzuheben ist die großzügig dimensionierte Garage mit rund 40 m² Fläche, die neben den Fahrzeugen auch Platz für Fahrräder, Gartengeräte oder weitere Abstellmöglichkeiten bietet. Ein zusätzlicher PKW-Abstellplatz ergänzt das Angebot.

Auch im Außenbereich bietet die Liegenschaft viele Vorzüge. Der Naturpool ist hierbei das besondere Highlight.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als großzügiges Einfamilienhaus mit vielseitigem Raumangebot, einer durchdachten Aufteilung und einer soliden, wärmegedämmten Holzrahmenbauweise – ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Platz, Funktionalität und ein angenehmes Wohngefühl legen.







Bauweise und technische Ausstattung

Das Haus wurde in hochwertiger Holzrahmenbauweise errichtet. Die mehrschichtige Außenwandkonstruktion mit biologischer Hanfdämmung sorgt für eine gute Wärmedämmung und bildet die Grundlage für ein angenehmes Wohnklima. Auch die Innenwände sowie die Geschossdecken wurden entsprechend gedämmt und in Holzbauweise ausgeführt.

Das Gebäude verfügt über ein ansprechendes Walmdach mit einer Dachneigung von 25 Grad und Betondachsteindeckung.

Für eine komfortable Wärmeversorgung sorgt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Darüber hinaus ist ein Kamin vorhanden, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft.

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Ortswassernetz. Die Abwasserentsorgung ist durch den Anschluss an den Schmutzwasserkanal sichergestellt.



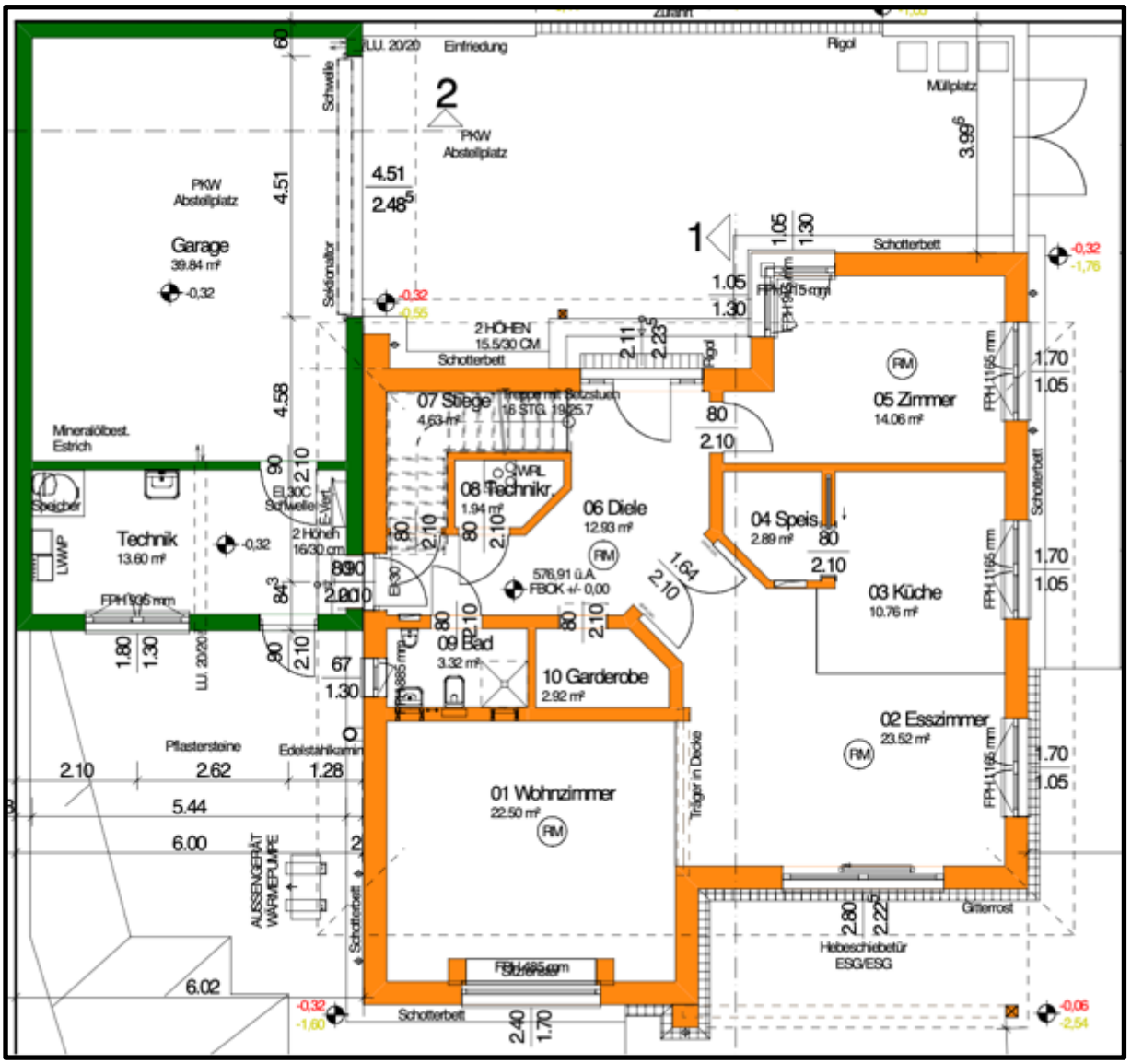


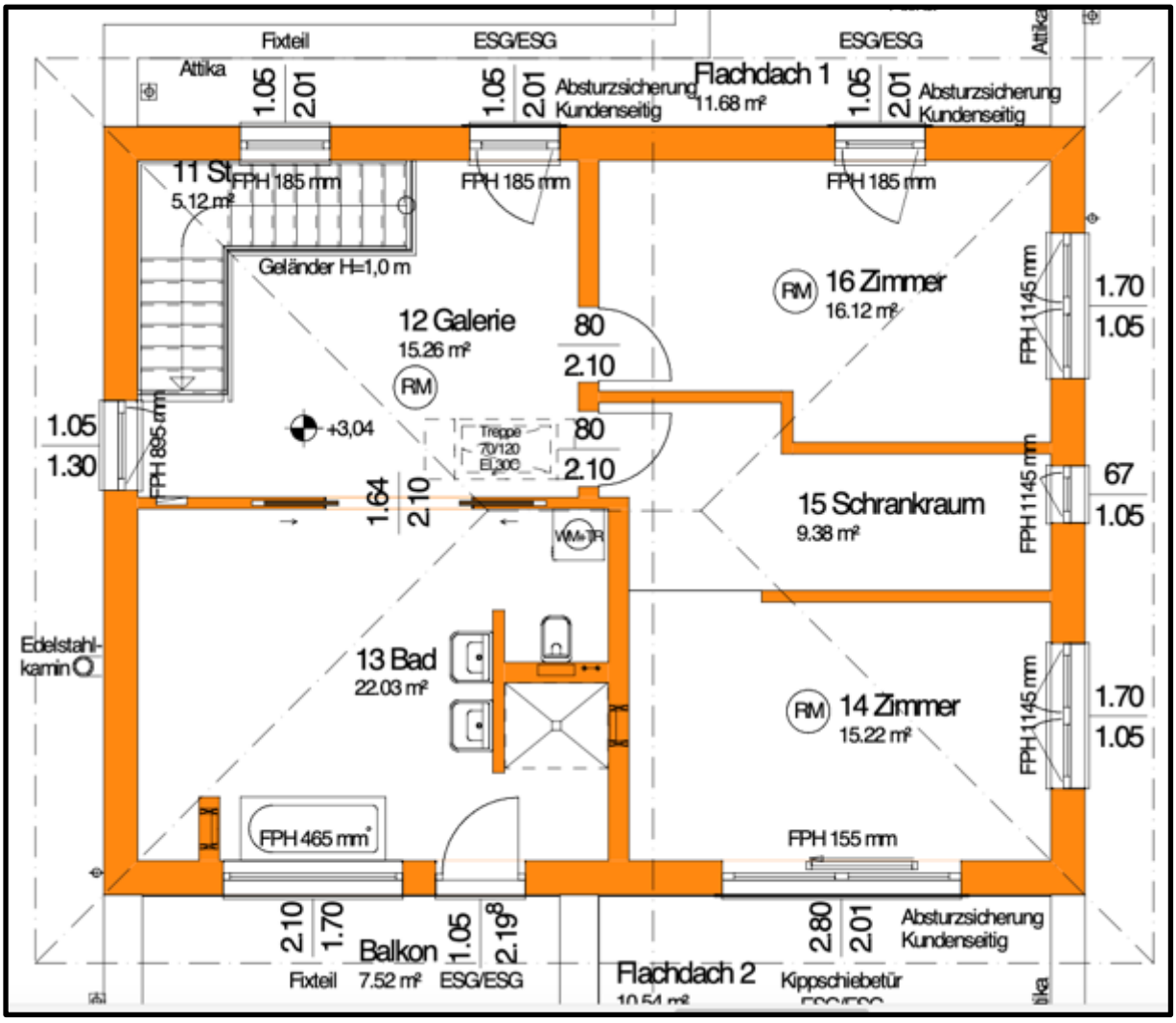
Spezielle Ausstattungsmerkmale:

- Holz- Aluminium- Fenster mit Isolierverglasung
- Hochwertiger Eichenparkett
- Elegantes Feinsteinzeug in den Bädern
- Raffstores
- Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung
- Energieeffizientes Heizsystem: Luft- Wasser - Wärmepumpe
- Kamin
- Photovoltaikanlage für 8kW ist vorhanden (Speicher kann ergänzt werden)
- Sauna mit Schneebergblick

PLANZEICHNUNGEN

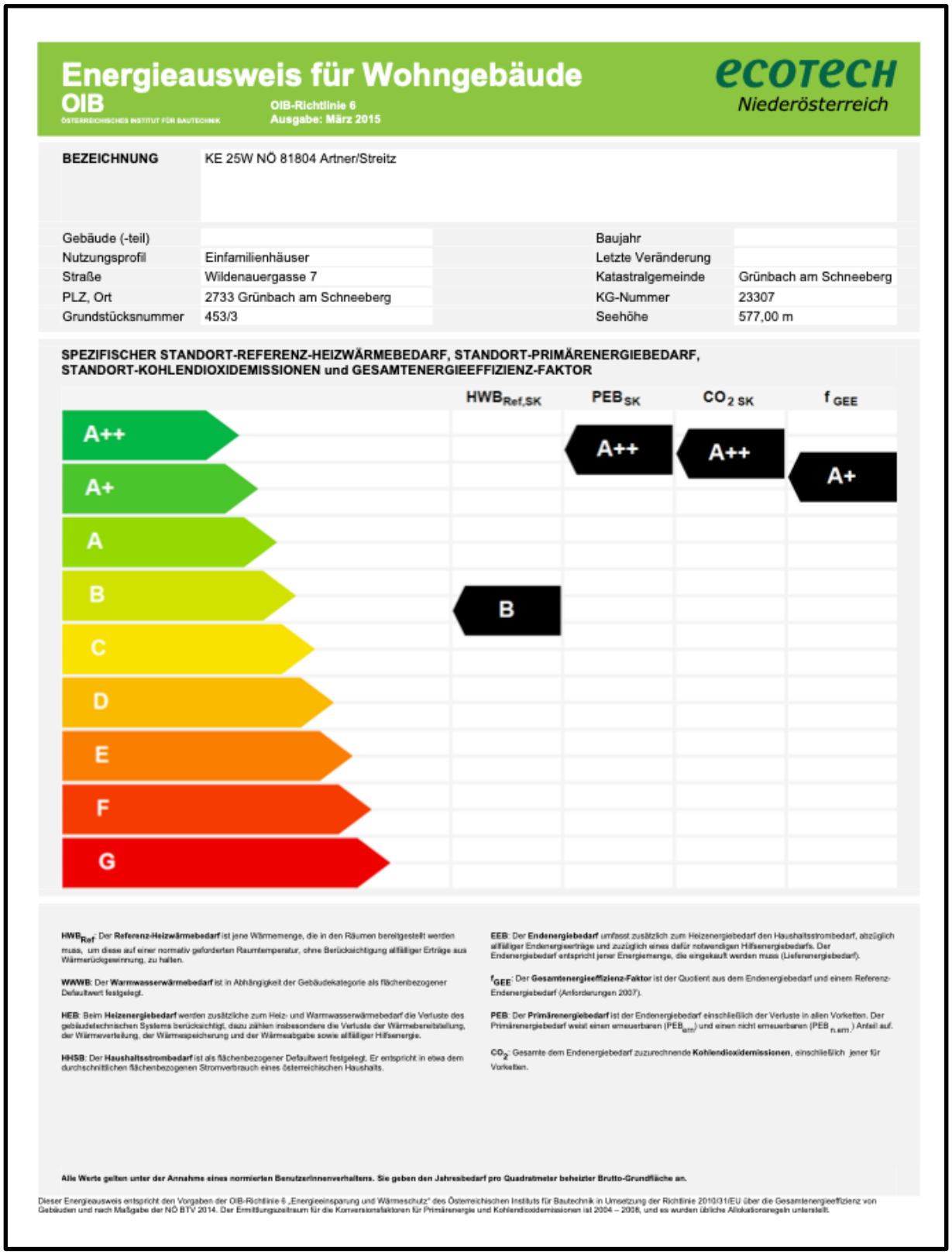
Überblick der Raumaufteilung




Fixteil
ESG/ESG
ESG/ESG
Attika
Attika
1.05
2.01
1.05
2.01
Absturzsicherung
Kundenseitig
Flachdach 1
11.68 m²
1.05
2.01
Absturzsicherung
Kundenseitig
11 St
5.12 m²
FPH 185 mm
FPH 185 mm
FPH 185 mm
Geländer H=1,0 m
RM
16 Zimmer
16.12 m²
FPH 1145 mm
1.70
1.05
12 Galerie
15.26 m²
80
2.10
RM
1.05
1.30
FPH 895 mm
+3,04
Treppe
70/120
EL300
80
2.10
1.64
2.10
15 Schrankraum
9.38 m²
FPH 1145 mm
67
1.05
WM
TR
Edelstahl-
kamin
13 Bad
22.03 m²
RM
14 Zimmer
15.22 m²
FPH 1145 mm
1.70
1.05
FPH 465 mm
FPH 155 mm
2.10
1.70
Balkon
1.05
2.19
Fixteil
7.52 m²
ESG/ESG
Flachdach 2
2.80
2.01
Absturzsicherung
Kundenseitig
Kippschiebetür

ENERGIEAUSWEIS

Moderne Technologie für gute Energiewerte



Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

ecotech Niederösterreich

BEZEICHNUNG	KE 25W NÖ 81804 Artner/Streitz

Gebäude (-teil)		Baujahr	
Nutzungsprofil	Einfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Wildenauergasse 7	Katastralgemeinde	Grünbach am Schneeberg
PLZ, Ort	2733 Grünbach am Schneeberg	KG-Nummer	23307
Grundstücksnummer	453/3	Seehöhe	577,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzliche zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerinnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

IMPRESSIONEN

Einblicke in diese schöne Liegenschaft

















ZUSÄTZLICHE UNTERLAGEN

Weiterführende Informationen

Auf Anfrage lassen wir Ihnen gerne folgende Dokumente zukommen:

- Grundbuchsauszug
- Planzeichnungen
- Behördliche Genehmigungen
- Weitere Fotos
- Video

Wir freuen uns, Ihnen diese außergewöhnliche Liegenschaft vor Ort zeigen zu dürfen!



VERMITTLUNGSPROVISION & RECHTLICHE HINWEISE

Die Käuferprovision beträgt 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Im Interesse des Abgebers bitten wir um Diskretion und halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH im Rahmen der Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde.
Besichtigungen und Kontaktaufnahme sind ausschließlich über Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH zu vereinbaren und durchzuführen.
Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zwischen Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH als Makler und dem Auftraggeber besteht. Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Der guten Ordnung halber weisen wir noch darauf hin, dass unser Honorar bei Abschluss eines Kaufvertrages gemäß Immobilienmaklerverordnung 1996 und Maklergesetz in der jeweils gültigen Fassung 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer betragen wird, und bei Abschluss des vermittelten Vertrages sofort zur Zahlung fällig ist. Im Falle des Zahlungsverzuges gelten Verzugszinsen in Höhe von 4% p.a. als vereinbart.
Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Immobilienmaklerverordnung 1996 in der jeweils gültigen Fassung, sowie die Nebenkostenübersicht.

Für internationale Kunden gilt jedenfalls auch österreichisches Recht, unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten ist Innsbruck.
Unsere Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Abgeber oder dessen Beauftragten zur Verfügung gestellt wurden, und sind ohne Gewähr.

Ein Energieausweis ist ab 01.12.2012 vom Abgeber spätestens zum Zeitpunkt der Vertragserklärungsabgabe vorzulegen und binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss zu übergeben. Der Abgeber wurde vom Makler über die Informationspflicht nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz zur Bekanntgabe der Kennwerte Heizwärmebedarf (HWB) und Gesamtenergie-Effizienz Faktor (fGEE) aufgeklärt und zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert.



WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME!

T +43 664 344 24 04
office@lrp-immobilien.com

Lohnsteinstrasse 50 . 2380 Perchtoldsdorf
Vordergrub 13 . 6370 Kitzbühel

www.lrp-immobilien.com