

Rarität! Repräsentatives Familienrefugium mit Grünland



Drohnenaufnahme

Objektnummer: 4622

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	286,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	77,00 m ²
Heizwärmebedarf:	71,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Kaufpreis:	1.385.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

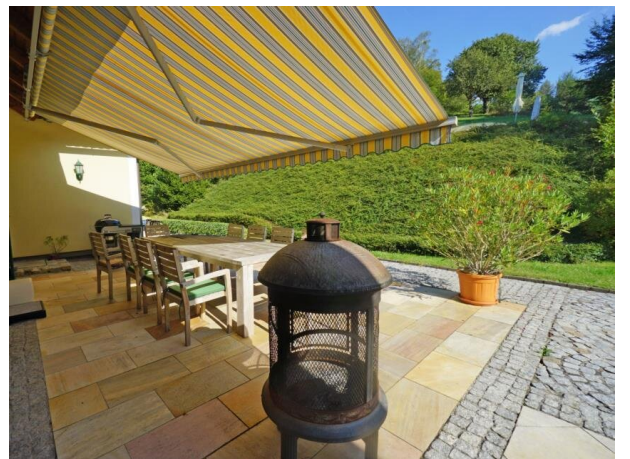
Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien



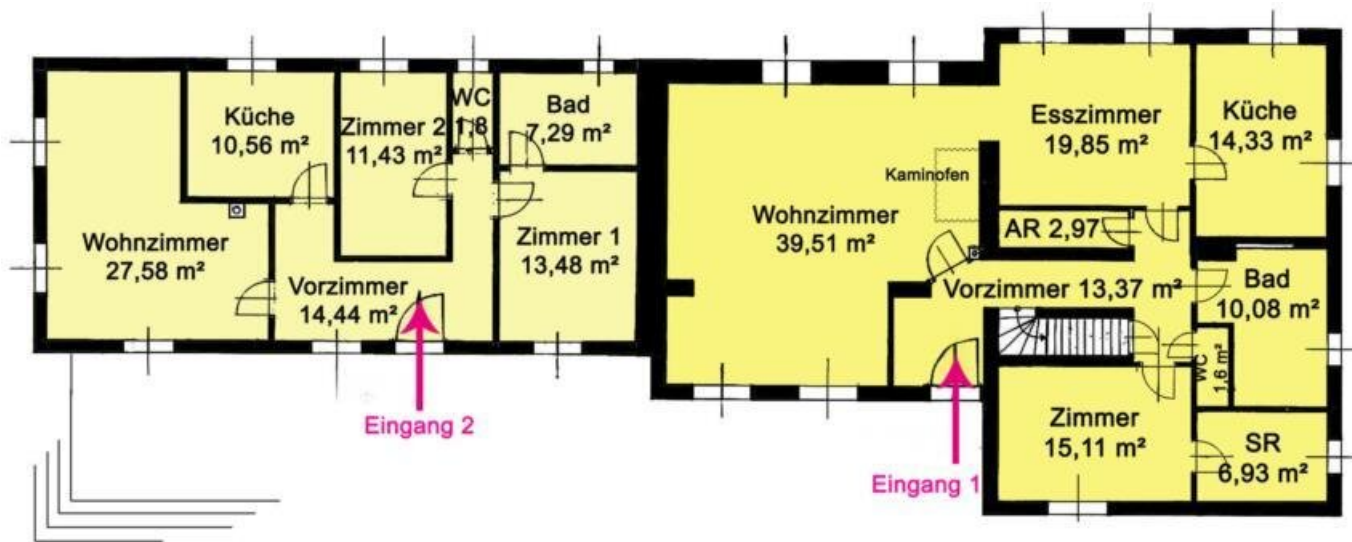










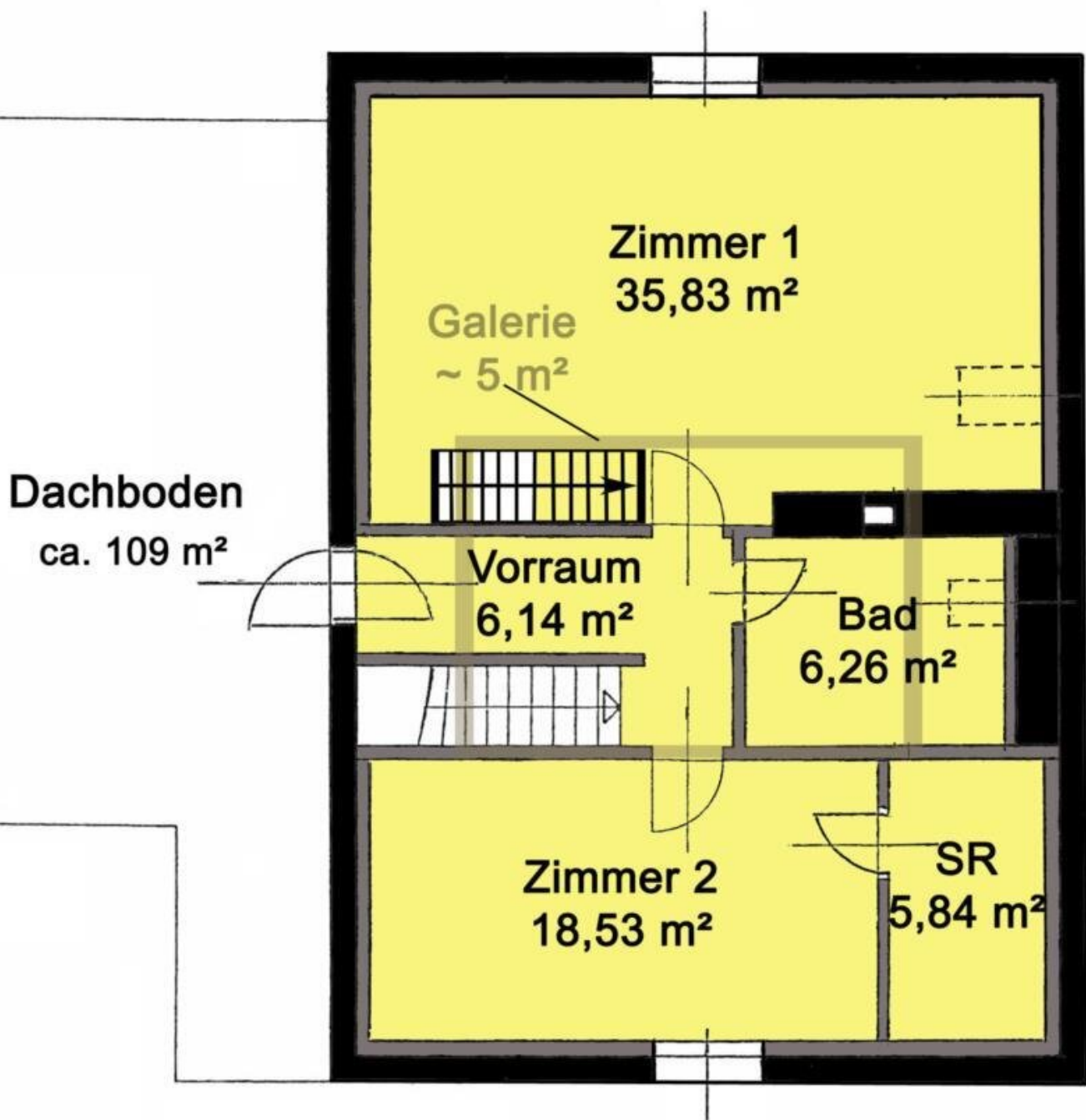


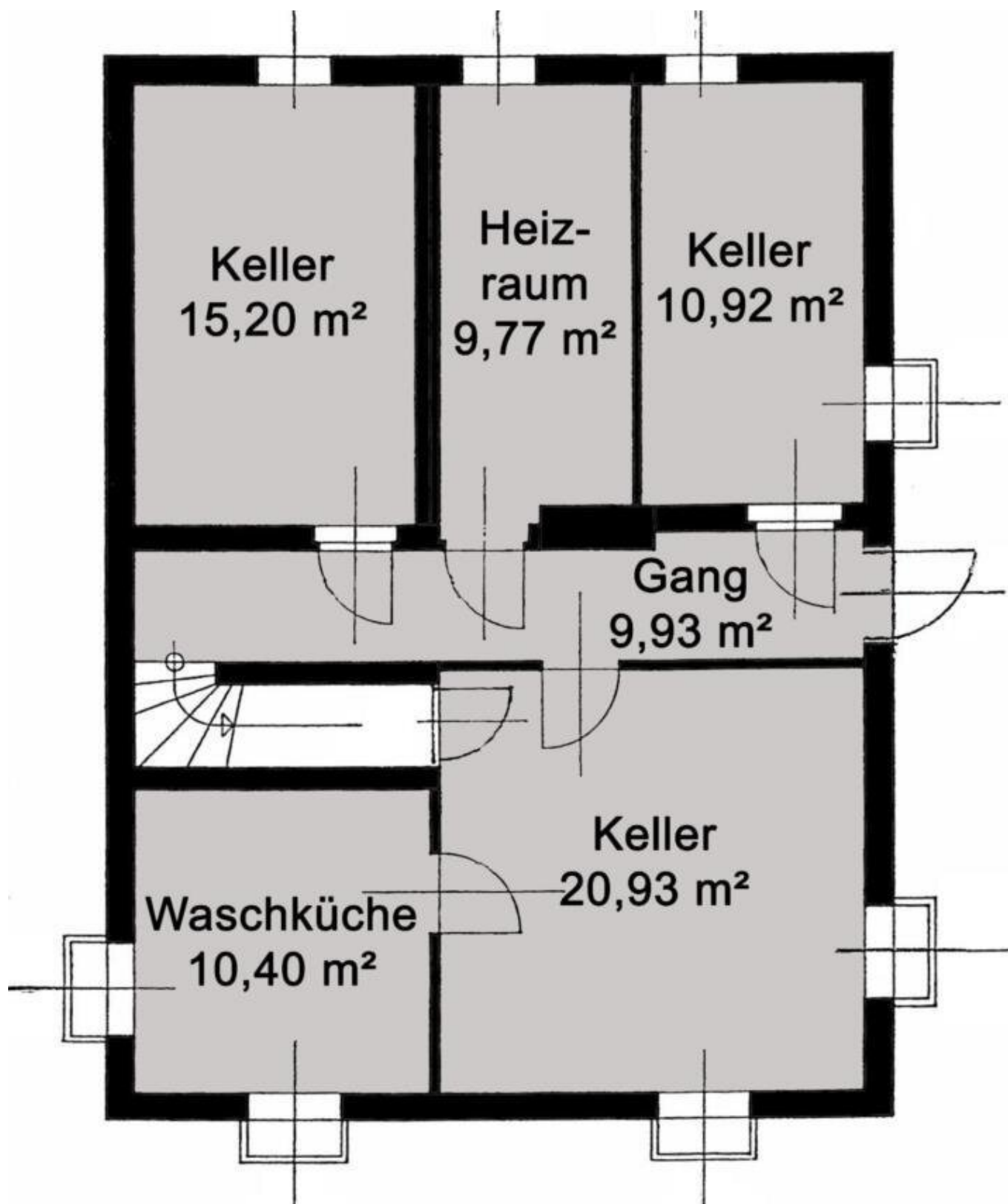
Eingang 2

Eingang 1

Terrasse ca. 84 m²







Objektbeschreibung

Die fast 2,8 ha große Liegenschaft befindet sich im Ortskern von Eichgraben und ist auch mit dem Autobus oder der Bahn leicht erreichbar.

Das erhaltenswerte Gebäude im Grünland ist komplett saniert und auf dem neuesten Stand der Technik. Durch Zu- und Umbauten wurde die Wohnfläche vergrößert.

Das Landhaus bietet Wohnfläche auf zwei Ebenen. Im Haupthaus stehen ein Wohnzimmer mit Kachelofen, ein Esszimmer und eine gemütliche Wohnküche, sowie ein Zimmer mit Schrankraum, ein Bad und ein separates WC zur Verfügung.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, ein Bad und ein Schrankraum.

Ein ca. 109 m² großer Dachboden mit Parkettboden, Holzvertäfelung und Dachflächenfenstern eignet sich ideal als Stauraum oder auch zur Vergrößerung der Wohnfläche.

Im Kellergeschoß sind Waschküche, Technik und Lager- bzw. Hobbyräume untergebracht.

Ans Haupthaus angeschlossen, mit separatem Zugang, befindet sich eine Einliegerwohnung mit Vorraum, Küche, Bad, WC, Wohnzimmer und zwei weiteren Zimmern.

Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe und ein Multistarbrennwertgerät (rd. 90% Jahreswirkungsgrad) und zusätzlich durch einen Holzvergaserkessel.

Vom etwas erhöht gelegenen, Salzwasser-Outdoor-Pool mit Badehaus hat man einen wunderschönen Blick über das Haus hinweg Richtung Eichgrabener Kirche.

Nahversorger, Kindergarten und Volksschule befinden sich im Ort. Der Bahnhof Eichgraben-Altlenzbach mit Park&Ride-Anlage ist nur wenige Gehminuten entfernt. Über die Autobahnanbindung Hochstrass (A21) oder die Autobahnanschlussstelle Pressbaum (A1) erreicht man die Wiener Stadtgrenze ebenso wie die Landeshauptstadt St. Pölten in ca. 15-20 Minuten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap