

**Realisieren Sie Ihren Wohntraum - Individuelles
Planungshaus in idyllischer Ruhelage**



Objektnummer: 7464/117

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Kaufpreis:	680.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Michael Böhm

Estoria Real Estate GmbH
Erzherzog-Karl-Straße 68/11
1220 Wien

H +43 676 612 56 87

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







Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein erhöhtes Eckgrundstück mit Hanglage am Ende einer Sackgasse und somit in Ruhelage, mit traumhafter Aussicht über Eichgraben und die weitere Umgebung.

Auf dem Grundstück kann ein Einfamilienhaus mit ca 130 m² Wohnfläche auf 2 Ebenen realisiert werden. Ihre Wünsche und Vorstellung hinsichtlich der Planung und Raumgestaltung können Sie natürlich einbringen, und somit Ihrem Traumhaus die persönliche Note zu geben.

Neben der idealen Lage bietet das Grundstück auch eine herrliche Aussicht auf die umliegende Landschaft. Genießen Sie jeden Tag den Blick auf grüne Wiesen und Wälder und lassen Sie den Alltag hinter sich. Hier können Sie zur Ruhe kommen und Ihre Batterien aufladen.

Bauweise:

In ökologisch, nachhaltiger Holz-Massivbauweise finden Sie ein angenehmes Raumklima nach modernsten Qualitätsstandards vor. Robuste Wände aus einem nachwachsenden Rohstoff bieten Schutz und Stabilität. Das Material verfügt über eine gute Speicherfähigkeit für Wärme und stellt daher eine ausgezeichnete Grundlage für energieeffizientes wohnen dar.

Holz steht für Behaglichkeit, gleichzeitig ist ein Massivhaus aus Holz ausgesprochen langlebig. Das verarbeitete Holz kommt fast ausschließlich aus dem Waldviertel in Niederösterreich.

Das Objekt wird durch einen namhaften Bauträger mit zahlreichen Referenzprojekten errichtet. Auf Wunsch kann ein Termin zur Besichtigung eines Musterhauses vereinbart werden.

Abwicklung:

Das Projekt wird nach BTVG (Bauträgervertragsgesetz) abgewickelt wodurch Sie die Sicherheit einer treuhändischen Abwicklung der Zahlung haben.

Highlights:

- nachhaltig ökologische Holz-Massivbauweise für ein angenehmes Wohnklima
 - individuelle Raumplanung nach Ihren Wünschen
 - energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
 - Fußbodenheizung in allen Räumen
 - Kunststoff-Alu-Fenster 3 fach verglast
 - Vorbereitung Photovoltaikanlage
 - Vorbereitung E-Ladestation
 - elektrische Alu-Rollläden auf Wunsch möglich
- belagsfertige Ausführung - individuelle schlüsselfertige Ausführung auf Wunsch möglich

Der Bauplatz verfügt über 772 m²* lt. Grundbuch - Nachdem sich das Grundstück am Ende der Sackgasse befindet, muss ein Teil des Grundstückes an die Gemeinde abgetreten werden, zur Schaffung einer Umkehrmöglichkeit. Die Abtretung befindet sich bereits in Abänderung, die neue Fläche lt. Teilungsplan wird ca. 679 m² betragen.

Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung.

Das Expose mit Adresse sowie Detailauskünften zu dieser Immobilie erhalten Sie auf Anfrage!

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer sowie der Gemeinde Eichgraben zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap