

**Idyllischer Baugrund am Waldrand mit romantischem  
Panoramablick über die Wienerwaldgemeinde Eichgraben**



**Objektnummer: 94893**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Kaufpreis:</b>	145.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **?Maximilian Cypris**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34  
H +43 664 915 6444

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







## Objektbeschreibung

Dieses **großzügige Grundstück** befindet sich **in wunderbarer Panorama-Hanglage** mit Rundum-Blick ins Grüne und herrlichem Ausblick über das ganze Tal und über den Wienerwald-Erholungsort Eichgraben. Die **einzigartige Garten-Oase** an der ÖBB-Westbahnstrecke grenzt im Westen an unverbaubares Grünland und bietet **direkten Waldzugang** und mit ihrem **wunderbaren Altbaumbestand** viel Raum für ein gemütliches Familienleben. Die Liegenschaft zeichnet sich überdies durch eine optimale Infrastruktur in der nahen Ortsumgebung sowie eine ideale Erreichbarkeit von/nach Wien mit Auto oder Bahn aus.

Diverse Infrastruktureinrichtungen wie verschiedene Nahversorger, Ärzte, Bank und Bäckerei, eine Trafik, Gemeindeamt, Post- und Polizeistation, die Freiwillige Feuerwehr sowie Kindergarten, Krabbelstube, Volks- und Mittelschule befinden sich im etwa eineinhalb Kilometer entfernten Eichgrabner Ortskern. Auch das vis-a-vis gelegene Wienerwaldbad ist mit dem Auto bequem in fünf Minuten erreichbar. Der nächste Supermarkt ist etwa 2 km entfernt, aufgrund der Nähe und schnellen Erreichbarkeit bieten sich zum Einkaufen auch das nahe Maria Anzbach oder die nur sechs Kilometer entfernte Stadt Neulengbach an. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und weiterführende Schulen stehen in den Nachbarstädten Neulengbach oder Pressbaum und Tullnerbach zur Verfügung.

Der Bahnhof Eichgraben-Altengbach mit Park&Ride mit regelmäßigen Verbindungen Richtung Wien und St. Pölten ist etwa 1 km entfernt, über die Autobahnanbindung Hochstrass der A21 erreicht man das südliche Wien in etwa einer halben Stunde, nach St. Pölten benötigt man auf der A1 etwa 20 Minuten, ebenso lange nach Wien Auhof.

Das Grundstück liegt zur Gänze im **Bauland-Wohngebiet**, es können bis zu **2 Wohneinheiten in 1 Hauptgebäude, in offener Bauweise** mit einer **max. Bauhöhe von 6,5 Metern** errichtet werden. Lt. Bebauungsdichteformel dürfen bis zu **265 m<sup>2</sup> verbaut** werden, je Wohneinheit sind 2 KFZ-Stellplätze auf Eigengrund herzustellen. Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Kanal und Gas liegen in der Straße. Im Zuge der Bauplatzerklärung und Baueinreichung wird eine Aufschließungsabgabe an die Marktgemeinde Eichgraben fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap