

**Herrliche Sonnenlage mit wunderschönem Fernblick auf
großzügigem Grundstück - TEILBAR!**



sensationeller Fernblick

Objektnummer: 95102

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	1973
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Nutzfläche:	113,03 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	61,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 289,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,11
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

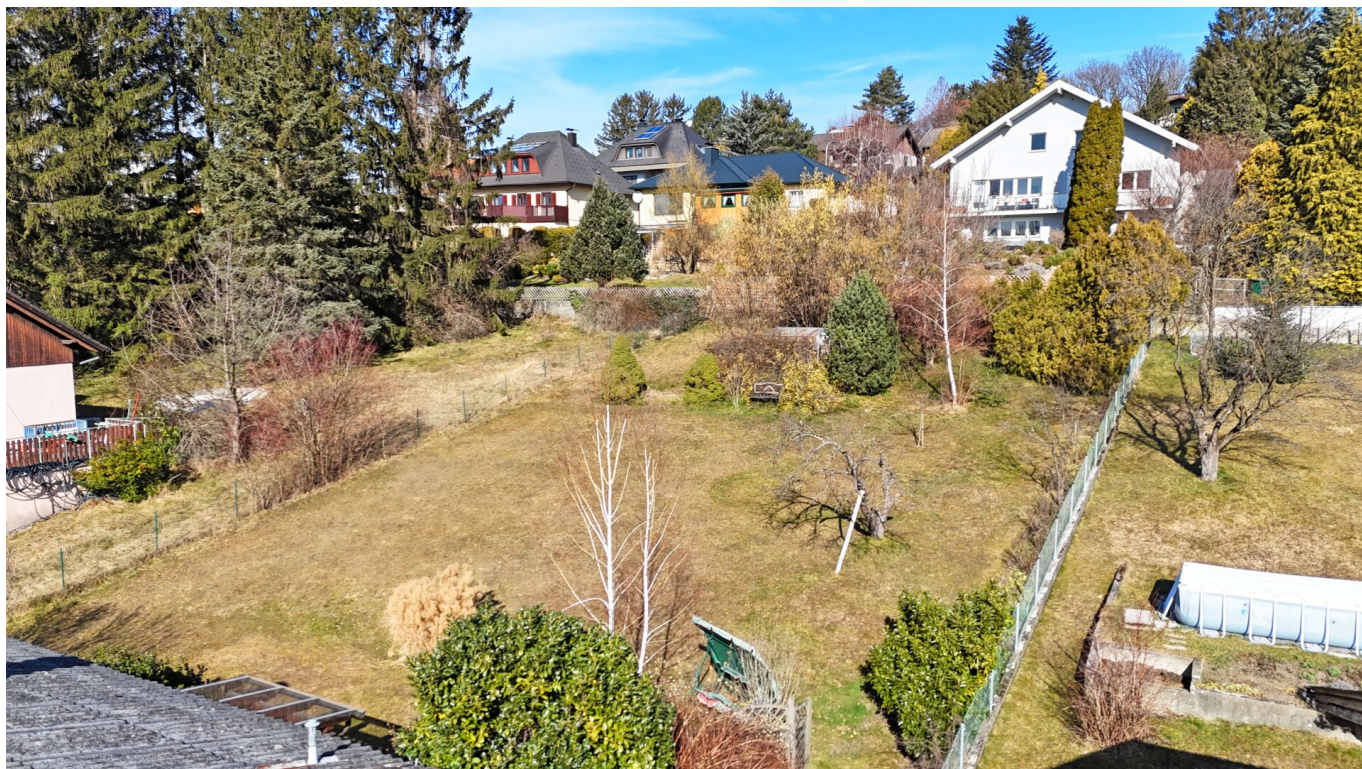
Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

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













Objektbeschreibung

Das ca. 1.683 m² große Grundstück mit Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, im Eichgrabener Ortsteil Stein. Die hanglagige, nach Süden ausgerichtete Liegenschaft steigt von der Straße her an und punktet vor allem durch den sensationellen Fernblick über die Hügel des Wienerwalds!

Dieses Objekt eignet sich ideal für Familien mit Kindern oder für alle, die Ruhe und Entspannung im Grünen suchen!

Etwa mittig auf dem Grundstück befindet sich das ca. im Jahre 1973 in massiver Ziegelbauweise errichtete, unterkellerte Wohnhaus. Quer durch den südlichen Vorgarten gelangt man zum überdachten Hauseingang im Keller. Hier befinden sich entgegen des Einreichplanes Windfang, zwei Zimmer, Gang, Heizraum, Tankraum, Wirtschaftsraum mit Dusche und separates WC. Die Wohnfläche von etwa 65 m² verteilt sich im Erdgeschoß auf Diele, Badezimmer mit WC, Küche, Speis, Wohnzimmer und Schlafzimmer.

Die Westbahnhaltestelle Eichgraben-Altlangbach mit Park&Ride Anlage befindet sich nur wenige Autominuten entfernt. Die nächstgelegene Bushaltestelle erreicht man nach etwa 15 Minuten zu Fuß. Über die Autobahnanbindung Hochstraß der A 21 oder die Anschlussstelle Pressbaum der A1 erreicht man die Wiener Stadtgrenze ebenso wie die Landeshauptstadt St. Pölten in rund 20 Autominuten.

Bei Neubebauung:

Das Grundstück liegt zur Gänze im Bauland-Wohngebiet, es können bis zu 2 Wohneinheiten in offener Bauweise und mittlerer Bauklasse (BK I,II) errichtet werden. Lt. Bebauungsdichteformel dürfen bis zu max. ca. 387,51 m² verbaut werden, je Wohneinheit sind 2 KFZ-Stellplätze auf Eigengrund herzustellen. Im Anlassfall (bei Zu-, Um- oder Neubau) ist eine Ergänzungsabgabe in der Höhe von dzt. ca. € 8.718,-- (Einheitssatz € 850,--/März 2025) an die Marktgemeinde Eichgraben zu entrichten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap