

ENTZÜCKENDES EINFAMILIENHAUS IN TRAUMHAFTER GRÜNRUHELAGE IN EICHGRABEN ZU KAUFEN!



Objektnummer: 338618589

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,37 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	774,00 m ²
Heizwärmebedarf:	484,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	5,25
Kaufpreis:	225.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith

IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

















IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



















Objektbeschreibung

ENTZÜCKENDES EINFAMILIENHAUS IN TRAUMHAFTER GRÜNRUHELAGE IN EICHGRABEN ZU KAUFEN!

Sie suchen ein entzückendes Einfamilienhaus mit Potenzial, in **Ruhelage** und dennoch gut angebunden? Dann ist dieses Angebot in 3032 Eichgraben genau das Richtige für Sie!

Die Eckdaten auf einen Blick:

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger, südlicher Lage von Eichgraben und bietet Ihnen auf **891 m² Grundfläche** zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung Ihres zukünftigen Wohntraums.

Das bestehende Haus aus dem Jahr 1965 befindet sich in sehr **gepflegten Zustand** und bietet aktuell ca. **74 m² Wohnfläche** auf einer Ebene mit **3 Zimmern (2 Schlafzimmer + 1 Wohnzimmer)**, **Küche**, **Bad mit Badewanne**, **separatem WC**, **Abstellraum**, **zwei Terrassen** sowie einem **Keller mit Werkstattbereich**.

Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über eine **separate Garage** sowie einen Stellplatz. Der sonnige **Garten mit 774 m²** lädt zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen ein – hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen. **Geheizt** wird mit einer **servicierten Gaszentralheizung**.

Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen, **Wasser und Strom** sind ebenfalls vorhanden.

Lage & Infrastruktur:

Die Primelstraße bietet absolute **Ruhelage mit herrlichem Grün- und Fernblick** – ideal für Erholungssuchende. Gleichzeitig sind Sie **nur ca. 2 km vom Bahnhof** entfernt, mit direkter S-Bahn-Verbindung nach Wien.

Autobahnanschluss (A1/A21) in etwa **1 km**, **Kindergarten**, **Schule** sowie **Nahversorgung** (Supermarkt, Bäckerei) sind im Umkreis von **ca. 2 km** gut erreichbar.

Kaufpreis:

Haus mit Grundstück: **€ 225.000,-**

Garage: **€ 19.000,-** (die rechte Seite der Garage auf dem Foto ist Verkaufsgegenstand)

Kaufnebenkosten: ca. **9 % des Kaufpreises** (inkl. 3,6 % Maklerhonorar)

Gemeindeabgaben: ca. ... / **Monat** (wird ergänzt)

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich ein wunderschön gelegenes Grundstück mit viel Potenzial in einer der begehrtesten Lagen des Wienerwaldes. Hier erwartet Sie Lebensqualität pur – grün, ruhig und gut angebunden!

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und stehe Ihnen für eine **Besichtigung** sehr gerne zur Verfügung.

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder office@immo-gith.at

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Aufgrund wiederkehrender Geschäftstätigkeit wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zwischen dem Eigentümer und IMMO-GITH hingewiesen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap