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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	774,00 m²
Heizwärmebedarf:	484,60 kWh / m² * 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

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH
ZU KAUFEN
0676 / 938 14 29
IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITTI

IMMO GITTI

IMMO GITTI

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

JUNKERS
CERASMART
IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

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 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