

**Erstbezug - Moderne Doppelhaushälfte in einzigartiger  
Ruhelage am Ende einer Sackgasse am Waldrand**



**Objektnummer: 7464/232**

**Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

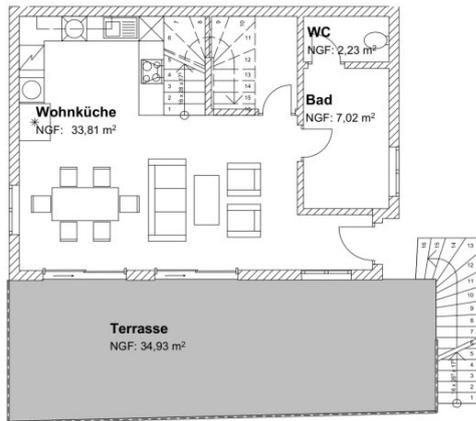
**Mag. (FH) Michael Böhm**

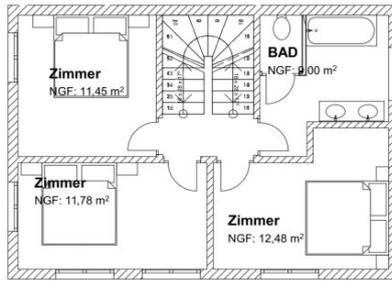
Estoria Real Estate GmbH  
Erzherzog-Karl-Straße 68/11  
1220 Wien

H +43 676 612 56 87

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







## Objektbeschreibung

In der beschaulichen Gemeinde Eichgraben wird ein modernes Doppelhaus nach den höchsten Ansprüchen realisiert.

### Lage:

Das Grundstück ist direkt am Waldrand gelegen und bietet eine einzigartige Möglichkeit für Naturliebhaber. Neben der idealen Lage finden Sie eine herrliche Aussicht auf die umliegende Landschaft vor. Genießen Sie jeden Tag den Blick auf grüne Wiesen und Wälder und lassen Sie den Alltag hinter sich.

### 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.

### Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss finden Sie eine geräumige Wohnküche mit Ausgang auf die ca 34 m<sup>2</sup> große Terrasse vor, sowie ein voll ausgestattetes Bad und WC.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer sowie ein Bad mit Badewanne und WC.

Eine individuelle Gestaltung der Raumaufteilung ist möglich.

Abwicklung:

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

***Highlights:***

- hochwertiger und nachhaltige Holz-Massivbauweise für ein angenehmes Wohnklima
  - lokale Ressourcen - Holz aus Niederösterreich
- modernes Raumkonzept - individuelle Gestaltung möglich
  - sonnige Terrasse in herrlicher Aussichtslage
- sehr gute Verkehrsanbindung nach Wien / St.Pölten
  - energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
    - Fußbodenheizung in allen Räumen
    - Kunststoff-Alu-Fenster 3 fach verglast
    - Vorbereitung Photovoltaikanlage
  - elektrische Rollläden auf Wunsch möglich
- belagsfertige Ausführung, schlüsselfertige Ausführung auf Wunsch möglich
  - provisionsfrei

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.