

## **Sonnig wohnen, naturverbunden leben: Traumgarten, Schwimmteich, PV-Anlage**



**Objektnummer: 95249**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3032 Eichgraben                          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1983                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 92,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 155,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 2                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                        |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                        |
| <b>Keller:</b>                       | 65,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 194,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,85                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 460.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Wiesinger**

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





















Architectural floor plan of a basement (Keller) showing various rooms and their dimensions. The plan includes a BE-ESTRICH (concrete slab) for several rooms: HAUSKELLER (10'12m²), HAUSKELLER (18'40m²), WOHNKELLER (16'28m²), WASCHKÜ. (10'71m²), and FESTE BRENN. (4'95m²). Other rooms include HEIZRAUM (11'3m²), WC (1'13m²), and AGGR. EGATE (3'63m²). The plan also shows a LECA-MOHL (insulation) area, a DRAINAGE system, and a FUNDAMENT U. STATIK (foundation and structure) area. Dimensions are given in meters (m) and centimeters (cm). The plan is labeled 'a' and 'ZUM STRASSENKANAL'.

**Architectural Floor Plan (100m²)**

**Rooms and Dimensions:**

- Schlafz. Textilbelag:** 14.86 m²
- Bad Keramik:** 7.00 m²
- Wohnzimmer Keramikbelag:** 27.24 m²
- Küche Keramikbelag:** 12.29 m²
- PVC AR:** 3.47 m²
- WC Keramik:** 1.63 m²
- Wintergarten:** 12.29 m²

**Other Features and Dimensions:**

- Staircase:** 15.51 m²
- Wintergarten:** 34.00 m (width) x 14.00 m (depth)
- Door Swing:** A 90°
- Door Swing:** A 180°
- Door Swing:** A 270°
- Door Swing:** A 360°
- Door Swing:** A 450°
- Door Swing:** A 540°
- Door Swing:** A 630°
- Door Swing:** A 720°
- Door Swing:** A 810°
- Door Swing:** A 900°
- Door Swing:** A 990°
- Door Swing:** A 1080°
- Door Swing:** A 1170°
- Door Swing:** A 1260°
- Door Swing:** A 1350°
- Door Swing:** A 1440°
- Door Swing:** A 1530°
- Door Swing:** A 1620°
- Door Swing:** A 1710°
- Door Swing:** A 1800°
- Door Swing:** A 1890°
- Door Swing:** A 1980°
- Door Swing:** A 2070°
- Door Swing:** A 2160°
- Door Swing:** A 2250°
- Door Swing:** A 2340°
- Door Swing:** A 2430°
- Door Swing:** A 2520°
- Door Swing:** A 2610°
- Door Swing:** A 2700°
- Door Swing:** A 2790°
- Door Swing:** A 2880°
- Door Swing:** A 2970°
- Door Swing:** A 3060°
- Door Swing:** A 3150°
- Door Swing:** A 3240°
- Door Swing:** A 3330°
- Door Swing:** A 3420°
- Door Swing:** A 3510°
- Door Swing:** A 3600°
- Door Swing:** A 3690°
- Door Swing:** A 3780°
- Door Swing:** A 3870°
- Door Swing:** A 3960°
- Door Swing:** A 4050°
- Door Swing:** A 4140°
- Door Swing:** A 4230°
- Door Swing:** A 4320°
- Door Swing:** A 4410°
- Door Swing:** A 4500°
- Door Swing:** A 4590°
- Door Swing:** A 4680°
- Door Swing:** A 4770°
- Door Swing:** A 4860°
- Door Swing:** A 4950°
- Door Swing:** A 5040°
- Door Swing:** A 5130°
- Door Swing:** A 5220°
- Door Swing:** A 5310°
- Door Swing:** A 5400°
- Door Swing:** A 5490°
- Door Swing:** A 5580°
- Door Swing:** A 5670°
- Door Swing:** A 5760°
- Door Swing:** A 5850°
- Door Swing:** A 5940°
- Door Swing:** A 6030°
- Door Swing:** A 6120°
- Door Swing:** A 6210°
- Door Swing:** A 6300°
- Door Swing:** A 6390°
- Door Swing:** A 6480°
- Door Swing:** A 6570°
- Door Swing:** A 6660°
- Door Swing:** A 6750°
- Door Swing:** A 6840°
- Door Swing:** A 6930°
- Door Swing:** A 7020°
- Door Swing:** A 7110°
- Door Swing:** A 7200°
- Door Swing:** A 7290°
- Door Swing:** A 7380°
- Door Swing:** A 7470°
- Door Swing:** A 7560°
- Door Swing:** A 7650°
- Door Swing:** A 7740°
- Door Swing:** A 7830°
- Door Swing:** A 7920°
- Door Swing:** A 8010°
- Door Swing:** A 8100°
- Door Swing:** A 8190°
- Door Swing:** A 8280°
- Door Swing:** A 8370°
- Door Swing:** A 8460°
- Door Swing:** A 8550°
- Door Swing:** A 8640°
- Door Swing:** A 8730°
- Door Swing:** A 8820°
- Door Swing:** A 8910°
- Door Swing:** A 9000°
- Door Swing:** A 9090°
- Door Swing:** A 9180°
- Door Swing:** A 9270°
- Door Swing:** A 9360°
- Door Swing:** A 9450°
- Door Swing:** A 9540°
- Door Swing:** A 9630°
- Door Swing:** A 9720°
- Door Swing:** A 9810°
- Door Swing:** A 9900°
- Door Swing:** A 9990°
- Door Swing:** A 10080°
- Door Swing:** A 10170°
- Door Swing:** A 10260°
- Door Swing:** A 10350°
- Door Swing:** A 10440°
- Door Swing:** A 10530°
- Door Swing:** A 10620°
- Door Swing:** A 10710°
- Door Swing:** A 10800°
- Door Swing:** A 10890°
- Door Swing:** A 10980°
- Door Swing:** A 11070°
- Door Swing:** A 11160°
- Door Swing:** A 11250°
- Door Swing:** A 11340°
- Door Swing:** A 11430°
- Door Swing:** A 11520°
- Door Swing:** A 11610°
- Door Swing:** A 11700°
- Door Swing:** A 11790°
- Door Swing:** A 11880°
- Door Swing:** A 11970°
- Door Swing:** A 12060°
- Door Swing:** A 12150°
- Door Swing:** A 12240°
- Door Swing:** A 12330°
- Door Swing:** A 12420°
- Door Swing:** A 12510°
- Door Swing:** A 12600°
- Door Swing:** A 12690°
- Door Swing:** A 12780°
- Door Swing:** A 12870°
- Door Swing:** A 12960°
- Door Swing:** A 13050°
- Door Swing:** A 13140°
- Door Swing:** A 13230°
- Door Swing:** A 13320°
- Door Swing:** A 13410°
- Door Swing:** A 13500°
- Door Swing:** A 13590°
- Door Swing:** A 13680°
- Door Swing:** A 13770°
- Door Swing:** A 13860°
- Door Swing:** A 13950°
- Door Swing:** A 14040°
- Door Swing:** A 14130°
- Door Swing:** A 14220°
- Door Swing:** A 14310°
- Door Swing:** A 14400°
- Door Swing:** A 14490°
- Door Swing:** A 14580°
- Door Swing:** A 14670°
- Door Swing:** A 14760°
- Door Swing:** A 14850°
- Door Swing:** A 14940°
- Door Swing:** A 15030°
- Door Swing:** A 15120°
- Door Swing:** A 15210°
- Door Swing:** A 15300°
- Door Swing:** A 15390°
- Door Swing:** A 15480°
- Door Swing:** A 15570°
- Door Swing:** A 15660°
- Door Swing:** A 15750°
- Door Swing:** A 15840°
- Door Swing:** A 15930°
- Door Swing:** A 16020°
- Door Swing:** A 16110°
- Door Swing:** A 16200°
- Door Swing:** A 16290°
- Door Swing:** A 16380°
- Door Swing:** A 16470°
- Door Swing:** A 16560°



## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus im idyllischen Ortsteil Stein, nahe dem Kloster Stein, vereint sonnige Lage, Ruhe und naturnahes Wohnen. Das großzügige Grundstück bietet einen Schwimmteich, Hochbeete, Pergola, Glashaus, Obstbäume und Sträucher. Nachhaltig ausgestattet mit Photovoltaikanlage (2015) und Regenwassernutzung für die Gartenbewässerung.

Das Haus verfügt über zwei Ebenen: Im Souterrain mit eigenem Zugang zum Garten befinden sich Vorraum, WC, Heizraum, Waschküche, Lager, zwei Kellerräume sowie ein heller Wohnkellerraum mit Dusche. Ideal für Gäste oder Büro! Im Erdgeschoß erwarten Sie ein Schlafzimmer mit Bad, ein separates WC, Abstellraum, das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit südseitiger Glasfront, ein vorgelagerter Wintergarten, eine Einbauküche sowie ein gemütlicher Kachelofen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit Montagegrube und automatischem Tor sowie einen überdachten Stellplatz. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten und Schulen sind im Ort vorhanden, Wien und St. Pölten sind durch die Bahnstation Eichgraben-Altlengbach oder die A1 schnell erreichbar.

Ein ideales Zuhause für alle, die Naturverbundenheit, Wohnkomfort und Nachhaltigkeit schätzen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <8.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m

#### Sonstige

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap