

**NATUR. PLATZ. LEBENSQUALITÄT! 5-Zimmer
Doppelhaushälfte mit Eigengarten • Doppelcarport • Keller
• ZUHAUSE IM GRÜNEN**



Wohnzimmer

Objektnummer: 5630/453

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,90 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	315,26 m²
Keller:	37,27 m²
Heizwärmebedarf:	C 66,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	112,32 €
USt.:	14,30 €
Provisionsangabe:	

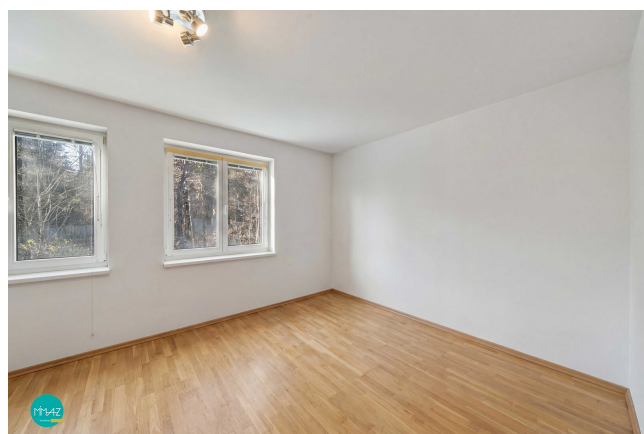
15.120,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

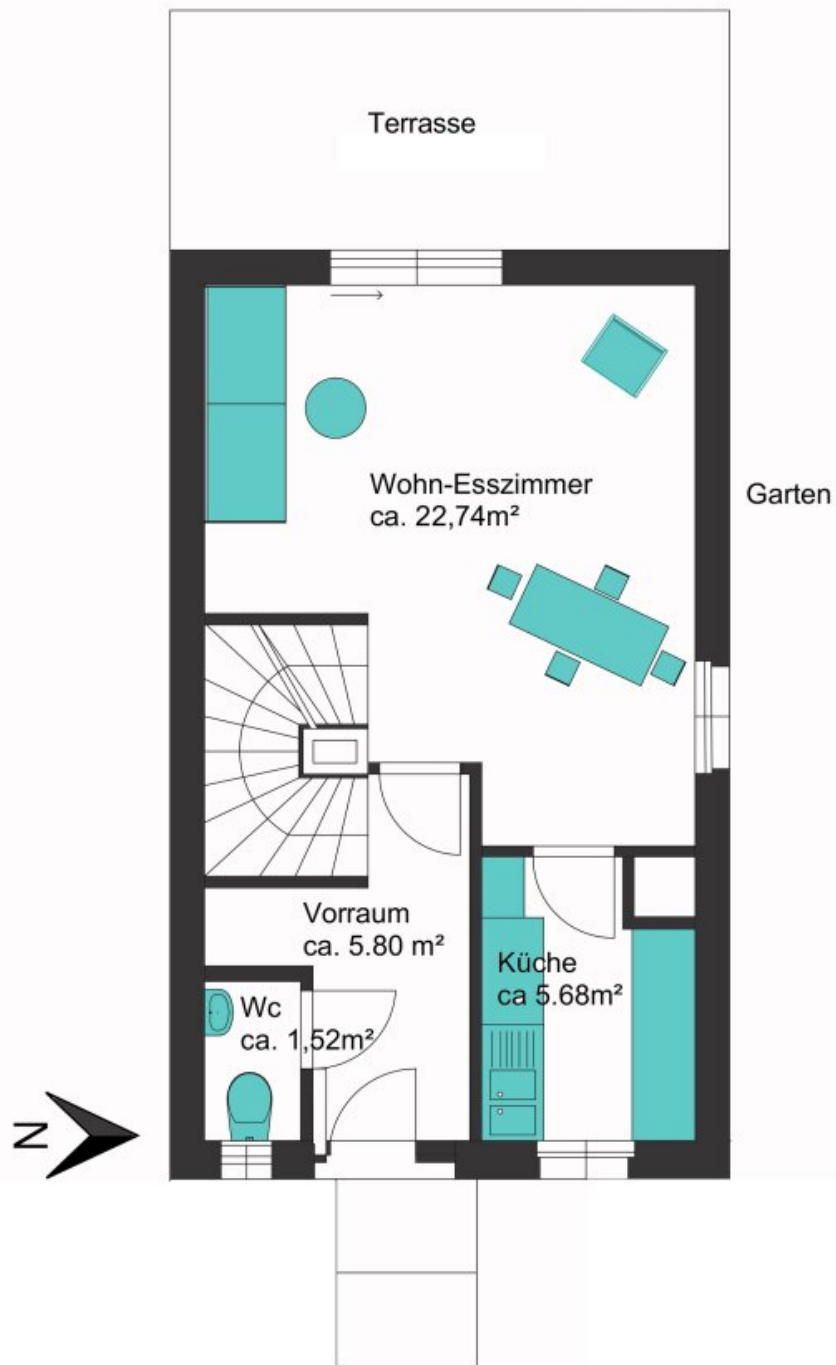


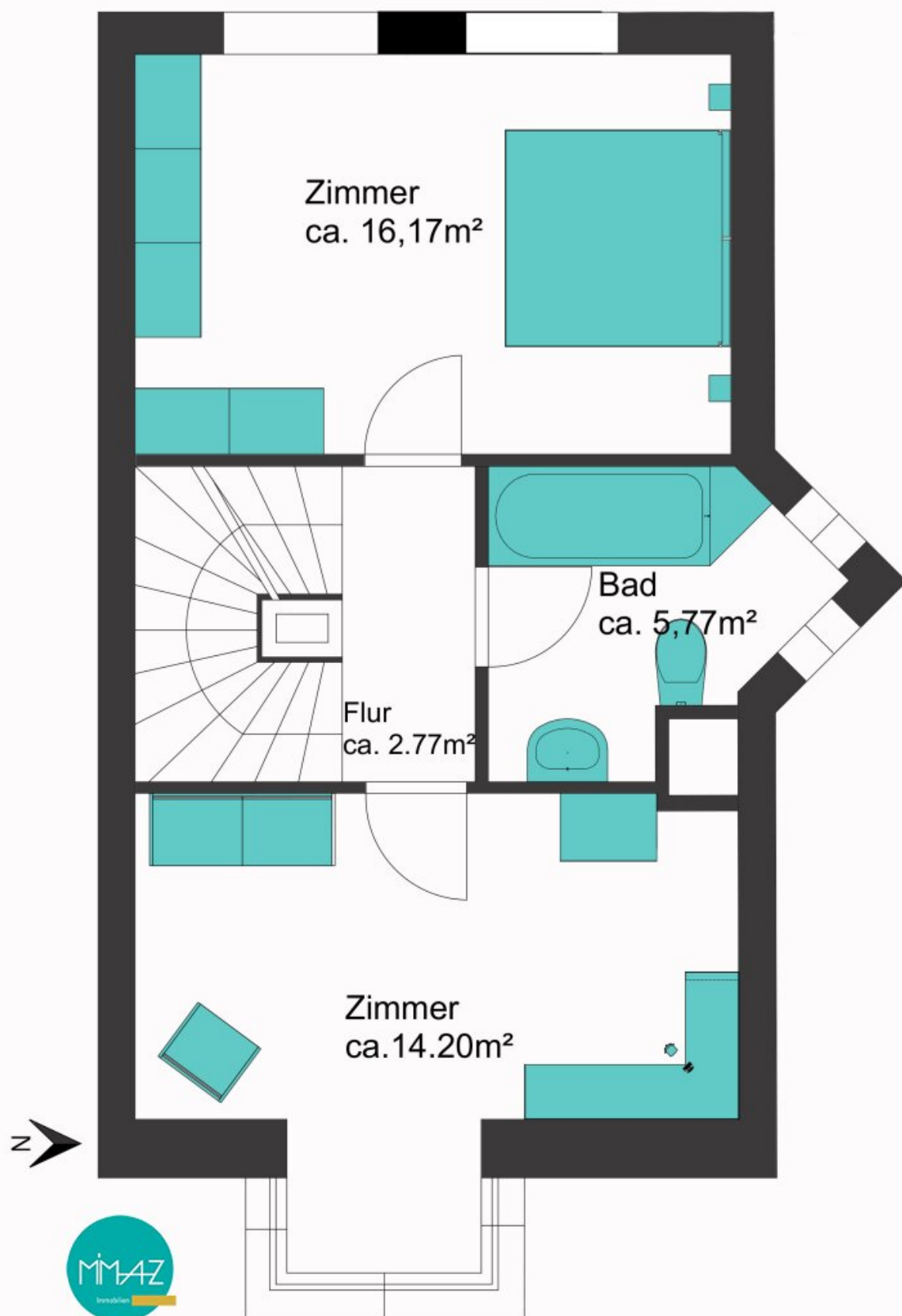


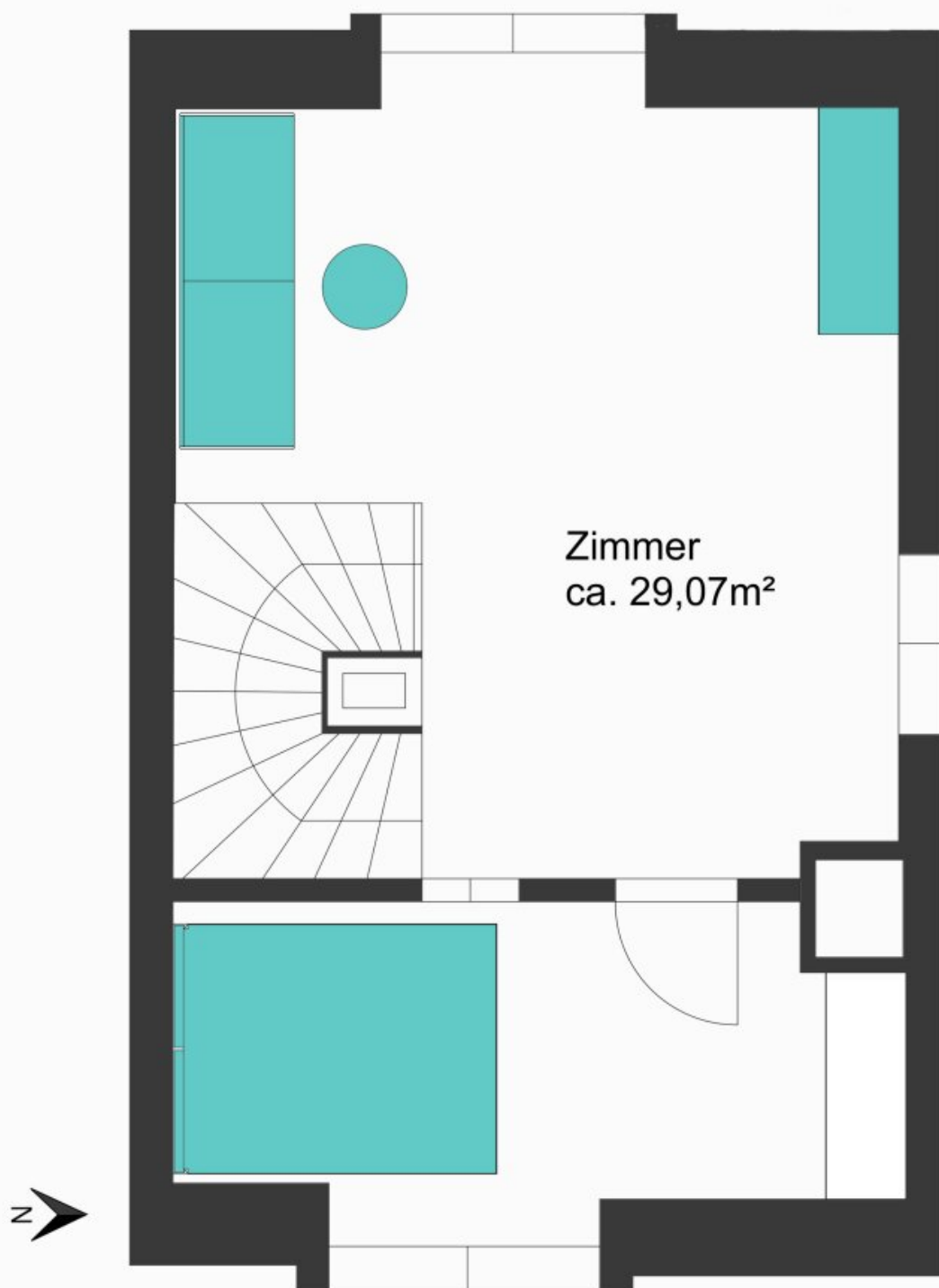


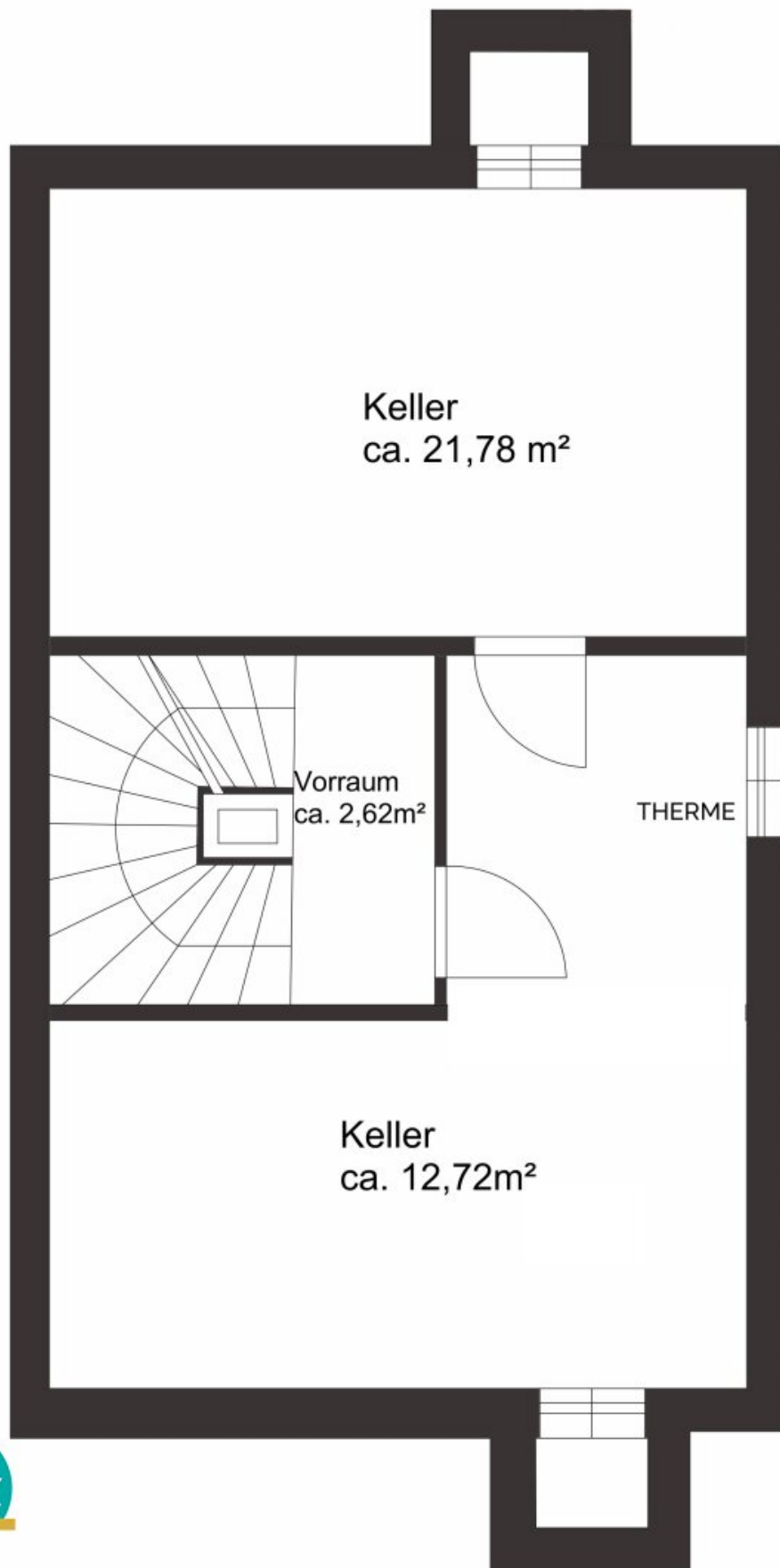












Objektbeschreibung

EIN STÜCK WIENERWALD ZUM WOHNEN!

3 Etagen voller Leben | 5 Zimmer | Voll unterkellert | Doppelcarport

RAUS AUS DER STADT. REIN INS ZUHAUSE.

Inmitten der **grünen Hügel des Wienerwaldes**, in **Eichgraben**, wartet diese **charmante Doppelhaushälfte** auf neue Bewohner, die **Natur, Ruhe und Wohnqualität** verbinden möchten.

Auf **drei Ebenen** verteilen sich rund **113 m² Wohnfläche** mit insgesamt **fünf Zimmern** - ideal für Familien, Homeoffice oder **individuelle Wohnkonzepte**.

Das **Herzstück** bildet das Wohnzimmer im Erdgeschoss mit direktem **Ausgang auf die Terrasse** und in den ca. 315 m² großen **Eigengarten** - ein Ort für Frühstück in der Sonne, spielende Kinder und entspannte Grillabende.

Die **angrenzende Küche**, die bei Bedarf auch geöffnet und in eine **große Wohnküche** umgebaut werden könnte, sowie ein **Vorzimmer** mit **Garderobenbereich** und eine separate Toilette mit Handwaschbecken ergänzen diese Ebene zu einem **harmonischen Wohnbereich**.

Im **ersten Obergeschoss** befinden sich **zwei Schlafzimmer**, eines davon mit stilvollem Erker, die als **ruhige Rückzugsorte** dienen, sowie ein **Badezimmer** mit Wanne und WC.

Das **zweite Obergeschoss** eröffnet mit einem großzügigen, **offen gestalteten Raum** vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Homeoffice, Atelier, Spielzimmer oder zusätzlicher Wohnbereich. Ein **weitere Schlafzimmer** sowie der Zugang zum Spitzdachboden bieten zusätzlichen Raum und Stauraum für **persönliche Bedürfnisse**.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ca. **37 m² großen Keller**, der sich ideal als **Lagerfläche**, Abstellraum oder für Haustechnik eignet.

Die **Fenster und die Terrassentüre** verfügen über eine **2-fach Verglasung** und **Innenjalousien**. Alle Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet, während die Nassräume, der Keller, Vorzimmer und die Küche verflies sind und so eine praktische und pflegeleichte Nutzung ermöglichen.

Beheizt wird die Liegenschaft mittels **Gasetagenheizung**, die **Therme** befindet sich im Keller. Eine Photovoltaikanlage ist am Dach des Carports vorhanden.

FAZIT: Diese Doppelhaushälfte verbindet **großzügiges, leistbares Wohnen** mit der besonderen **Lebensqualität des Wienerwaldes** - ein Zuhause für alle, die den Wunsch nach **Natur, Raum und Ruhe** mit **guter Erreichbarkeit** verbinden möchten. **Ein Haus, das mit seinen Bewohnern mitwächst und Platz für viele Lebensphasen bietet.**

Der ausgeschriebene **Kaufpreis von € 420.000,-** versteht sich als **Richtpreis** und kann je nach Nachfrage nach oben oder unten variieren, vorbehaltlich der Annahme durch den Verkäufer.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten

- Originalpläne
- Energieausweis
- Monatliche Vorschreibung
- Jahresabrechnung 2024
- Jahresvorausschau 2026

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnnutzfläche ca. 113 m²
- Eigengarten ca. 315 m²
- Terrasse ca. 16,50 m²
- 5 Zimmer auf 3 Ebenen
- Keller ca. 37 m²
- Gasetagenheizung
- Photovoltaik

- 2 KFZ-Stellplätze (Doppelcarport) ca. 30 m²
- Beziehbar nach Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap