

## **Einfamilienhaus in bevorzugter Ruhelage mit Fernsicht und Garten in Eichgraben**



**Objektnummer: 135**

**Eine Immobilie von Vivet Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3032 Eichgraben              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1971                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 68,00 m²                     |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 668,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 164,40 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,45                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 379.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Figl-Mayr**

Vivet Immobilien Treuhand GmbH  
Tullner Straße 31  
3040 Tausendblum

























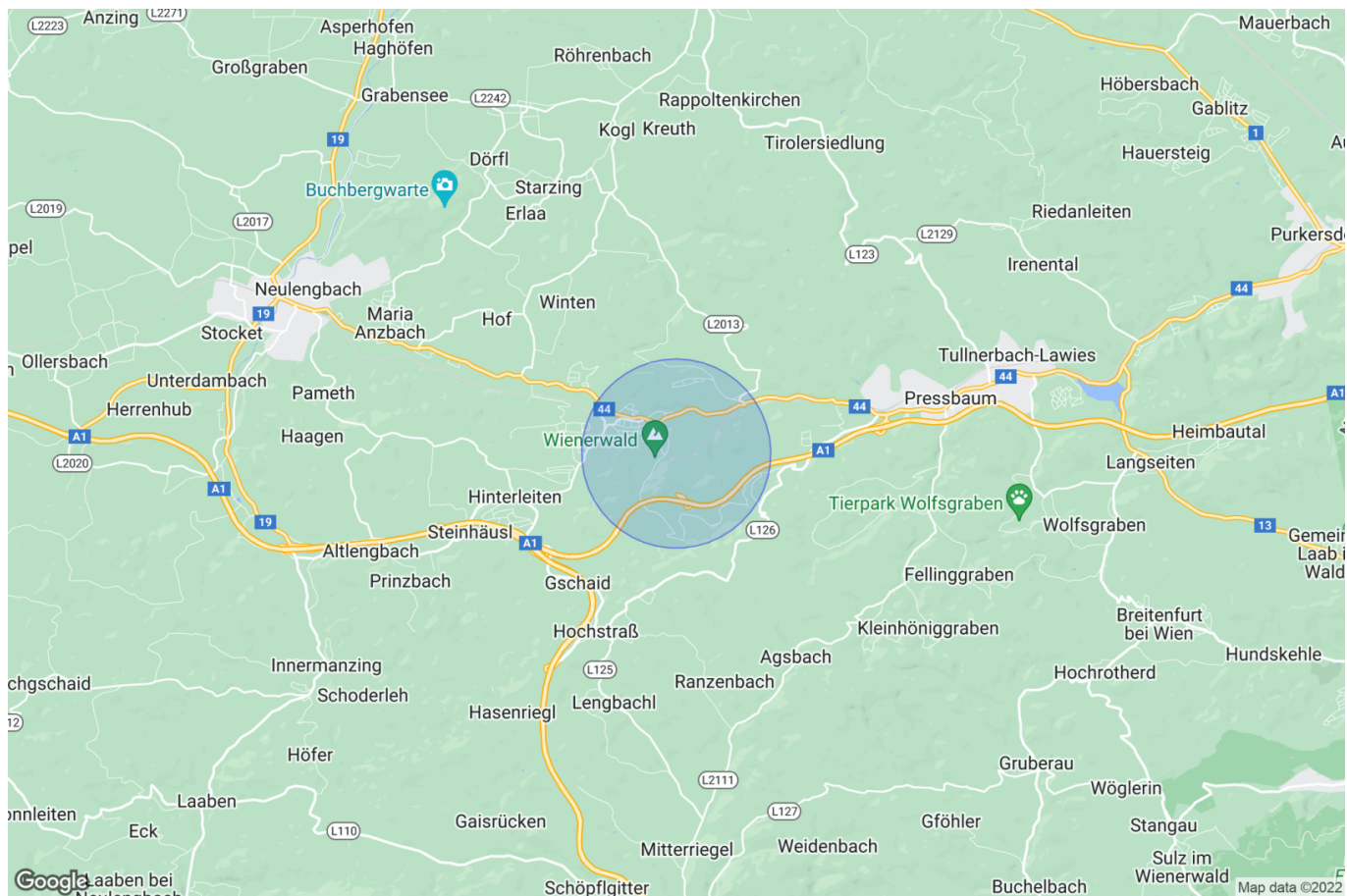




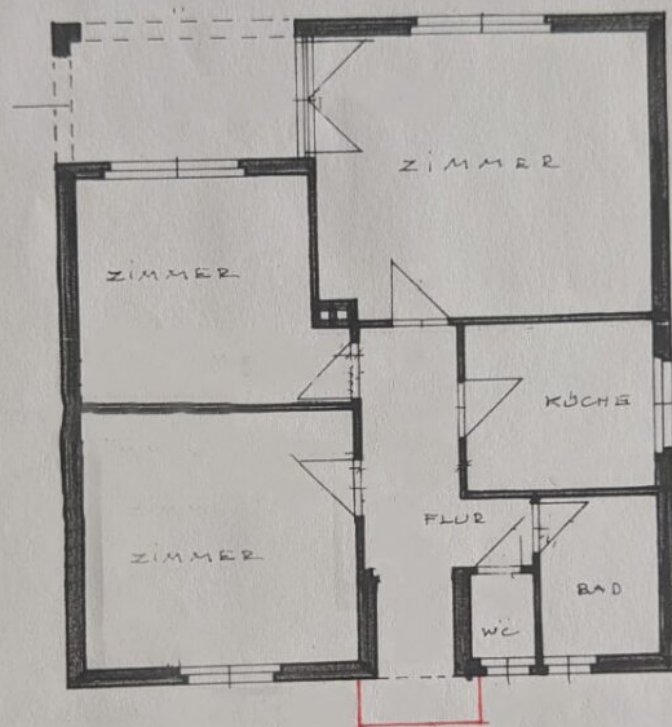








# GRUNDRISS



## Objektbeschreibung

Das ruhig und schön in einer Sackgasse gelegene Einfamilienhaus verteilt sich auf ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch die idyllische Lage. Eine Terrassenfläche mit ca. 20 m<sup>2</sup>, ein Balkon mit 5m<sup>2</sup> mit Fernsicht und ein großzügiger Garten bietet genügend Raum für Erholung und Ruhe. Vom geräumigen Vorraum gelangen Sie in die weiteren Räumlichkeiten des Hauses. Die Haupträume dieses Objektes ermöglichen aufgrund eines hervorragend gestalteten Wohnkonzepts viel Platz zum persönlichen Entfalten. Direkt vom Wohnzimmer geht es über eine sonnendurchflutete Loggia auf den südseitigen Balkon, von den Sie einen traumhaften Fern- und Grünblick genießen können – ideal zum Entspannen nach einem langen Tag oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Neben 1 Schlafzimmer und einem Esszimmer (welches sich auch gut als weiteres Schlafzimmer eignet), verfügt das Einfamilienhaus über einen großzügigen Wohnbereich und einer ausgestatteten Küche. Das Badezimmer mit Badewanne ist ebenfalls zentral begehbar und sorgt durch ein Fenster für angenehmes Tageslicht und Frischluft. Das WC ist separat ausgeführt. Zusätzlich bietet das Objekt durch einige Nebenräume wie ein Gartenzimmer, ein Hobby-Raum mit Sauna und einem Abstellraum viel Platz zum Entfalten. Ebenfalls inkludiert ist eine geräumig Garage. Ab sofort beziehbar.

Energieausweis - HWB: 164,4 kWh/m<sup>2</sup>a, Energieklasse: E

Kaufnebenkosten - Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%, Grunderwerbsteuer: 3,5%

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <7.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m

#### Sonstige

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m

Post <2.000m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap